

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(Национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Современные образовательные технологии»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент

прокурор Альменевского района

Курганской области

_____ А.В. Кравцов

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ А.В. Прохоров

Аренда и её разновидности в гражданском праве России

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 40.04.01.2019.59237. ВКР

Руководитель работы

доцент кафедры СОТ

_____ А.С. Черепашкин

Автор работы

студент группы ДО – 394

_____ С.А. Катунин

Нормоконтролер

ст. преподаватель кафедры СОТ

_____ Е.Н. Бородина

Челябинск 2020

АННОТАЦИЯ

Катунин С.А. Аренда и её разновидности в гражданском праве России. – Челябинск: ЮУрГУ, 2020, ДО–394, 74 с., библиогр. список – 60 наим., 11 л. плакатов ф. А4.

Объектом выпускной квалификационной работы является институт аренды в Российской Федерации.

Цель работы – изучение нормативно-правового регулирования арендных отношений в Гражданском праве РФ.

В работе показана актуальность выбранной темы, которая заключается в том, что она очень активно обсуждается в научных кругах (как теоретиками, так и практиками).

Основной целью работы является выявление правовых проблем, связанных с регулированием арендных отношений и определение путей их разрешения.

Выполненная работа отличается новизной, поскольку является исследованием, включающим в себя рассмотрение актуальных теоретических и практических проблем правового регулирования договора аренды.

Результатом исследования является формулирование предложений в действующее гражданское законодательство с целью его совершенствования.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ АРЕНДЕ.....	8
1.1 Понятие и признаки аренды в гражданском законодательстве Российской Федерации.....	8
1.2 Место договора аренды в системе гражданско-правовых договоров.....	28
2 ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.....	42
2.1 Договор проката и аренды транспортных средств.....	42
2.2 Договор аренды зданий и сооружений.....	47
2.3 Договор аренды предприятий.....	51
2.4 Договор финансовой аренды (лизинга).....	56
3 АНАЛИЗ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ, СВЯЗАННЫХ С АРЕНДОЙ.....	58
3.1 Проблемы совершенствования института аренды в Российской Федерации.....	58
3.2 Основные направления совершенствования правового регулирувания договора аренды.....	64
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	70
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	72

ВЕДЕНИЕ

Актуальность данного исследования состоит в том, что в современных условиях одно из наиболее востребованных гражданами и юридическими лицами видов договора становится договор аренды. Именно поэтому его всестороннее рассмотрение с целью изучения деталей арендных договорных отношений нам представляется очень важным. Приведённый выше перечень стандартов аренды регулирует наиболее типичные отношения при передаче (предоставлении) во временное пользование (и/или владение) на возмездной основе недвижимого имущества, а также специфические отношения в сфере владения и пользования недвижимостью (например, лизинг).

Общеизвестно, что договоры аренды различны и многогранны по своим проявлениям. Во взаимоотношениях среди юридических лиц и простыми гражданами они используются практически бессрочно. Для удовлетворения своих личных внутренних потребностей юридические лица, государство и муниципалитеты взаимодействуют со своими гражданами, используя при этом арендную плату. Несомненно, лизингом государство и местные власти предполагают обеспечить достаточно четко структурированную организацию комплекса государственных и учреждений культуры, организаций в пригородах, городе и промышленных зонах.

Но практически одновременно, рядовые граждане и юридические компании также имеют возможности продолжать своё собственное дело и тратить сравнительно небольшие (по сравнению с покупкой недвижимости) средства на офисные, торговые, производственные и складские помещения и тому подобное. Это является немаловажным для небольших компаний, тех, что смогут контролировать освобождённые денежные потоки для совершенно разных целей.

Конечно, в наших современных условиях, широко распространено приобретение автомобилей в прокат. Железнодорожная транспортировка осуществляется на условиях трудового договора на использование вагонов, цистерн и контейнеров. В районе железнодорожных вокзалов имеются помещения для компаний, которые они могут арендовать для пассажирского транспорта по почте, телеграфу и телефону.

Кстати, передача в аренду, надо сказать, обычной формой её, конечно же, является договоры аренды. Используются они для регистрации передачи во временное владение и пользование за плату предметов домашнего обихода и спорта, производственных средств и оборудования, которые смогут использоваться для благоустройства и строительства садов, загородных и загородных домов, книг, видеокассет, различных фильмов и автомобилей разных марок. Аренда также используется для исполнения производственных задач: в аренду могут быть сданы и взяты измерительные приборы, ценное оборудование, необходимая оргтехника и так далее.

Поэтому важно также изучить проблемы, с которыми стороны договора аренды при заключении и исполнении сталкиваются, также и те проблемы, с которыми сталкиваются правоохранительные органы.

Вышеуказанные вопросы и трудности являются основанием актуальности избранной исследуемой темы.

Целью нашей выпускной квалификационной работы стало изучение базовых положений арендного договора.

В соответствии с указанной целью сформулированы задачи исследования:

- 1) изучение основных положений, понятия, характеристик и объектов договора аренды;
- 2) подтверждение правового статуса субъектов арендного договора;
- 3) рассмотрение проблемы и возможности улучшения законодательной базы правового регулирования арендных взаимоотношений.

Законодательные акты, регулирующие договор аренды, работа российских ученых данной области, а также имеющаяся договорная практика и практика применения нормативно-правовой основы стали предметом исследования.

Объектом исследования нами избраны общественные отношения, возникающие непосредственно в момент заключения, изменения и расторжения договора аренды.

Для решения названных задач и достижения поставленной цели в основу исследования легли такие методы научного исследования как комплексно-системный анализ, изучение и сравнение правовой и нормативной литературы, формально-логический метод законодательной интерпретации.

Нами отмечено, что уровень изучения выбранной нами темы достаточно высок. Нормативно-правовое урегулирование договоров арендных не редко становится темой споров и дискуссий в среде учёных и законодателей, именно поэтому по данной тематике есть достаточно объёмный как теоретический и практический материал.

Проблема арендных отношений в нашем обществе освещается в трудах М.Ф. Владимирского-Буданова, А.Д. Рудокваса, Г. Дербурга, К. Победоносцева, Я.Н. Шапова, И.А. Покровского, О.С. Иоффе, Л. Дюги, Д.Я. Самоквасова, И.Д. Беляева, К.А. Неволина, А.М. Анфимова, Г.Ф. Шершеневича, Д.И. Мейера, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, А.В. Кашанина, Б. Завидова, Е.А. Суханова, А.П. Сергеева, В.П. Хохлова, Л.А. Лунца, Л.А. Новосёловой, В.Ф. Яковлева, И.И. Яковкина, В.К. Пугинского и многие другие.

Выпускная квалификационная работа имеет следующую структуру: введение, три главы, заключение, список использованной литературы, приложения.

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ АРЕНДЕ

1.1 Понятие и признаки аренды в гражданском законодательстве Российской Федерации

Договором аренды считают гражданский правовой договор, договор аренды (имущественного найма), согласно которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью, как закреплено в статье 606 [1, 2].

Отметим, что в законодательном определении этого соглашения, как и в других правовых нормах, термины «аренда» и «аренда имущества» используются идентично.

Также в документе говорится, что интересы сторон, вовлечённых в экономические отношения, не всегда требуют и нуждаются в передаче собственности. Часто случается, что продажа становится убыточной как для владельца, так и лица, нуждающегося во временном использовании недвижимостью. Эти экономические причины привели к возникновению таких отношений. Договор аренды широко используется не только в бизнесе и других сферах, но и в жилом секторе. С переходом России к рыночной экономике арендные отношения значительно развились. Появились новые виды лизинговых (арендных) обязательств, а именно можно назвать лизинг предприятий либо лизинг финансовый.

Юридическое представление договора аренды декларирует статья 606 Гражданского кодекса Российской Федерации. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 ГК РФ). Когда же эти условия не обозначены в договоре, то использовать объект арендного договора соответственно его назначению [3, 4].

Договор аренды мы относим к тем документам, которые регулируют отношения по передаче имущества в краткосрочное использование либо гражданам, либо организациям. Конечно, отличие таких договоров от имущественных состоит в том, что договоры лизинга не требуют изменения прав собственности, поскольку собственник строит такие обменные отношения на

основе экономического смысла, в которых право пользования товаром не подразумевается. Далее мы обсудим значение термина лизинг и его основные признаки.

Авторами нормативных и законодательных актов отмечается, что основной акцент в договоре аренды на передачу имущества является основной характеристикой, подчёркивающей важность аренды в системе гражданского подряда. Данная характеристика позволяет нам отделить договор аренды от обязательств различной направленности (передача в собственность имущества, выполнение работ, оказание услуг). Очевидно, что обязательство по аренде, предусматривающее приобретение арендованного имущества за сумму арендных платежей, внешне похожий на договор купли-продажи, предусматривающий рассрочку платежа. Однако договор купли-продажи, направлен на передачу имущества в собственность, в том числе с рассрочкой платежа, условия оплаты при этом имеют второстепенное значение. В соответствии с договором аренды, основной обязанностью собственника напротив является предоставление имущества для временного владения и пользования арендатором. Наличие в праве аренды субъективности условия, предусматривающего приобретение имущества путем уплаты арендной платы, не меняет правовой сущности договора аренды.

Не раз отмечалось, что основным документом законодательного регулирования лизинговых правоотношений является Гражданский Кодекс Российской Федерации, которому посвящена Глава 34 (статьи 606–670). В пункте 1 этой Главы освещаются общие положения об аренде в двух значениях.

Во-первых, хотя арендные отношения могут определяться значительными характеристиками, они все исходят из единой правовой основы, направленной на погашение кредита. Второстепенные особые черты лизинговых отношений, определившие образование обособленных видов договора лизинга, всего лишь вносят уточнения в правовое регулирование. Таким образом, общие условия аренды – это правила, которые можно применить к всевозможному договору аренды, если что-то другое не предусмотрено правилами по данным договорам (статья 625 ГК РФ).

Во-вторых, базовые статьи об аренде предназначены непосредственно для регулирования самых простых арендных отношений, не содержащих специфических особенностей.

Следует отметить, что Разделы 2–6 Главы 34 Гражданского Кодекса посвящены регулированию некоторых видов договора аренды.

Общие положения обязательного и договорного права, содержащиеся в части 1 раздела 3 Гражданского Кодекса, имеют непосредственное отношение к регулированию арендных правовых отношений. Они обращаются к аренде, потому что не идут вразрез с её спецификой и нормами об этом [3, 6].

Однако, правовое регулирование аренды не исчерпывается правилами ГК. В ряде других законодательных актов предусмотрены специальные правила, касающиеся особенностей отдельных видов аренды, а также аренды отдельных видов имущества. Правовые отношения, связанные с арендой земельных

участков, регулируются Земельным кодексом и Федеральным законом от 24 июля 2002 г. «Об обращении земель сельскохозяйственного назначения». Воздушный кодекс, Таможенный Кодекс и Кодекс Внутреннего Водного Транспорта вместе с Разделом 3 Главы 34 ГК регулируют аренду транспортных средств. Закон о лизинге содержит особенности регулирования лизинговых правовых отношений. Нормы закона «О защите прав потребителей» распространяются на отношения, в которых арендатор является гражданином, как и сам потребитель. Подробное судебное толкование права аренды содержится в Обзоре практики урегулирования споров по аренде.

Нельзя не отметить тот факт, что арендные отношения разнообразны. Так, Раздел 2 Главы 34 Гражданского Кодекса посвящён механизмам действия договора проката. Этот раздел содержит положения, которые, показывают специфику аренды транспортных средств. Здания (сооружения) связанные с землей, на которой они стоят, и особенность цены стоимости объектов недвижимости породили потребность в специальном правовом регулировании аренды зданий и сооружений. Правила Раздела 5 Главы 34 Гражданского Кодекса объясняют нам уже особенности какого-либо предприятия как субъекта аренды (рисунок 1).



Рисунок 1 – Виды договора

В зависимости от объекта договора возможны различные его виды (рисунок 2).

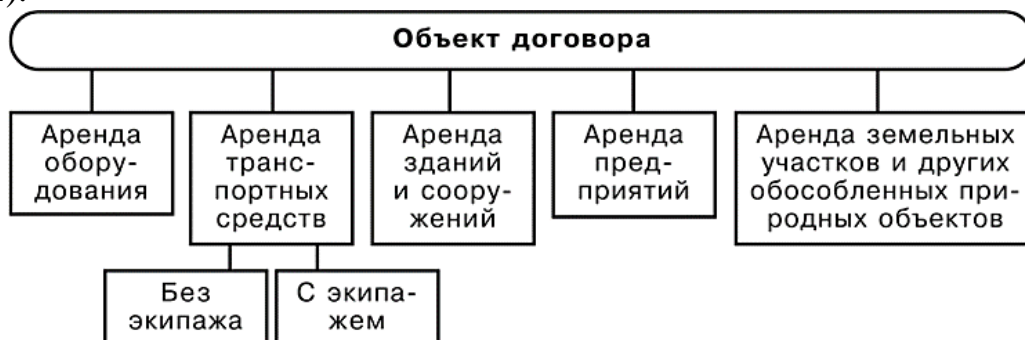


Рисунок 2 – Виды аренды

Напомним, что основные положения Главы 34 ГК РФ применяются не ко всем видам аренды, если что-то иное не определено специальными правилами, касающихся таких договоров (статья 625 ГК РФ).

Договор проката. По этому договору аренды владелец имущества предоставляет автомобиль или другое транспортное средство в качестве постоянного вида хозяйственной деятельности, арендатору во временное владение, временное пользование, это самое движимое имущество (статья 626 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Главным признаком,

который послужит специальной правовой базой для регулирования лизинга, будет являться участие лизингодателя, а также лица, арендующего имущество, в качестве постоянного вида хозяйственной деятельности. Кроме того, арендные отношения чаще всего возникают с гражданским участием на стороне арендатора, что, в свою очередь, влияет на правовое урегулирование.

В документе говорится, что обязательное участие лица, профессионально специализирующегося на определённом виде деятельности (в данном случае, в аренде имущества), вносит элемент фактического неравенства в отношения сторон, поскольку специалист несомненно экономически сильнее непрофессионала. Между тем, стороны в гражданско-правовых отношениях должны действовать как равные субъекты, их неравенство должно быть компенсировано возложением дополнительных юридических обязательств на более сильного хозяйствующего субъекта. Нормы института по аренде отражают эти предметные особые условия в независимости от личности арендатора (предприниматель или простой потребитель, юридическое или физическое лицо). Если арендатор является гражданином-потребителем, то к таким отношениям дополнительно должен применяться закон «О защите прав потребителей».

Установление специальных правил участия профессионального арендодателя в договоре также совершенно необходимо для облегчения его профессиональной деятельности. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора (статья 627 ГК РФ), а также специальных правил, касающихся формы и порядка уплаты арендной платы (статья 630 ГК РФ), а также запрета на субвенцию договорного имущества, передачу прав и обязанностей арендатора в аренду другим лицам (часть 2 ГК РФ) и предоставление в пользование имущества, переданного арендатором бесплатно, а также запрет на субвенции договорного имущества, передачу прав и обязанностей арендатора другим лицам, предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование (часть 2 статьи 631 Гражданского Кодекса).

Необходимо отметить, статья 626 Гражданского Кодекса гласит, что по договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства

Форма и порядок заключения договора. К категории государственных договоров относится договор проката (пункт 3 статьи 626 ГК РФ). На него распространяется общеправовое регулирование, предусмотренное статьёй 426 ГК РФ по публичным договорам: арендодатель не имеет права отказывать в заключении договора (при возможности его исполнения); отдавать предпочтение одному человеку при процедуре заключения договора и

обсуждения его условий. В случае незаконного отказа арендодателем в заключении договора аренды условный арендатор имеет полное право обращения в суд с ходатайством о заключении договора принудительно.

Не менее важно то, что договор проката заключается исключительно в письменной форме (пункт 2 статьи 626 Гражданского Кодекса). При этом допустимо составление документа, который подписывают стороны, возможен и обмен письмами. Отсутствие письменной формы договора аренды не даёт право считать его недействительным.

Срок действия контракта. Установлено, что Закон ограничивает срок проката одним годом, а также исключает возможность применения к нему общих норм о продлении договора аренды на неопределенный срок и о приоритетном праве арендатора заключить новый договор (пункты 1 и 2 статьи 627 ГК РФ). Это не означает, что арендатор вообще не вправе заключать еще один договор, однако он должен действовать по установленным правилам в соответствии с требованиями публичного договора (рисунки 3, 4).

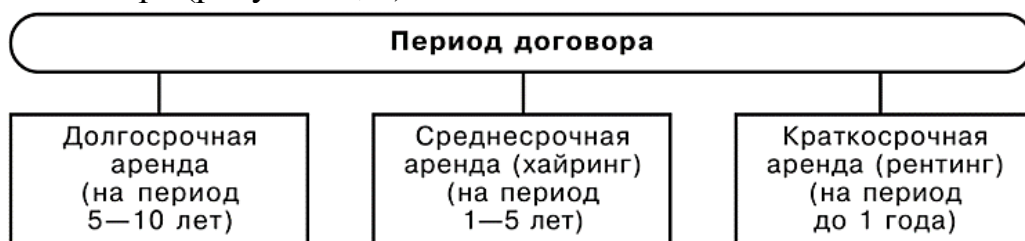


Рисунок 3 – Срок действия договора

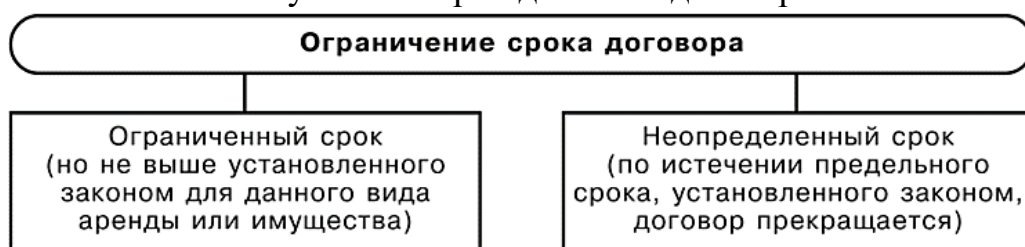


Рисунок 4 – Ограничение срока договора

Права, обязанности сторон. Являясь профессиональным предпринимателем, арендодатель должен предоставить имущество арендатору в том виде, который будет отвечать условиям договора и назначению имущества. (пункт 1 статьи 611 ГК РФ). Обязательство проверять исправность объекта аренды непосредственно в присутствии арендатора и знакомить его с нормами и правилами использования имущества в аренде или знакомить его письменно с необходимыми инструкциями в соответствии со статьей 628 ГК РФ.

Далее проанализируем те пункты, которые представляются нам важными. Если вдруг будут обнаружены дефекты в имуществе, полученном в аренду, если эти дефекты в полной мере или частично не дают возможность его использовать, арендатор в этом случае обязан в 10–дневный срок (если договором не предусмотрен более короткий срок) бесплатно устранить дефекты на месте или заменить неисправное имущество другим аналогичным имуществом в надлежащем состоянии (статья 629 ГК РФ) сообщить арендодателю, а

арендодатель – в течение 10 дней. Таким образом, в отличие от общего правила, которое также предоставляет арендатору другие способы защиты и право выбора (статья 612 ГК, пункт 1), арендодатель имеет право выбора способа устранения недостатков при аренде.

Не подлежит сомнению тот факт, что арендатор по договору аренды может воспользоваться правами, указанными статьёй 612 Гражданского Кодекса, если арендодатель не выполняет свои обязательства по статье 629 Гражданского Кодекса в установленный срок. Другими словами, если дефекты арендованного имущества появились в результате нарушения арендатором норм эксплуатации и обслуживания имущества, арендатор не теряет права обращаться к арендодателю за ремонтом или заменой имущества, но обязан оплатить его ремонт и транспортировку (статья 629 ГК РФ).

Арендная плата по договору проката может быть установлена только в виде платежей, определенных в твердой сумме (пункт 1 статьи 630 ГК РФ). В целях защиты экономических интересов арендодателя-профессионала законом установлено, что взыскание задолженности по арендной плате с арендатора осуществляется в бесспорном порядке на основании исполнительной подписи нотариуса (часть 3 статьи 630 ГК РФ).

Арендатор не имеет полномочий на передачу в субаренду полученного имущества, равно как и отдавать права и обязанности иному человеку, передавать его в свободное пользование, передавать свои права аренды под залог и в качестве имущественного вклада вносить их в хозяйственные объединения либо общества или в качестве обоюдного вклада в производственные кооперативы (часть 2 статьи 631 Гражданского Кодекса). Этот запрет является обязательным и не может быть снят по соглашению сторон. Такой подход обусловлен, с одной стороны, публичным характером арендных отношений и, с другой стороны, необходимостью защиты профессиональных интересов арендодателя.

Досрочное расторжение контракта. Законом предусмотрено право арендатора в любой момент без указания каких-либо причин досрочное расторжение договора проката в одностороннем порядке, то есть без обращения в суд. Единственным условием, которое необходимо выполнить, является письменное предупреждение арендодателю об отказе от договора не менее 10 дней (часть 3 статьи 627 Гражданского кодекса). Расторжение договора аренды по инициативе арендодателя регулируется общими положениями.

Договор аренды транспортного средства. В соответствии с таким договором арендодатель передаёт арендатору средство передвижения для временного владения и пользования с предоставлением услуг по его управлению и обслуживанию или без такового (статьи 632, 642 Гражданского Кодекса).

Специфика лизинга транспортных средств определяется предметом договора. Это требует дополнительного правового регулирования, поскольку транспортное средство является сложным техническим устройством и, кроме того, источником повышенной опасности. Транспортное средство – это только объект, владение и пользование которым требует управления и надлежащего технического

обслуживания. Речь идет о квалифицированном управлении и технической эксплуатации с помощью экипажа, прошедшего необходимую подготовку.

Из нормативно-правовых источников известно, что Гражданский Кодекс предусматривает два вида аренды автомобилей: прокат автомобилей без управленческих и сервисных услуг (прокат автомобилей без экипажа) и прокат автомобилей с управленческими и сервисными услугами (прокат автомобилей с экипажем). Аренда некоторых видов транспортных средств (судов, самолетов и т. д.) имеет свои особенности, которые находят непосредственное отражение в правилах и кодексах транспорта. Аренда судов регулируется наиболее детально.

Договор аренды здания или сооружения – это оговоренное обязательство арендодателя передать во временное владение и пользование или во временное пользование здание или сооружение арендатору (статья 650 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Самой важной квалификационной особенностью данного соглашения на наш взгляд является его предмет. Специфика зданий (сооружений) проявляется в том, что, во-первых, здания и сооружения, а также другие виды недвижимости отличаются особой ценностью и уникальностью, что требует их индивидуализации и учёта, а во-вторых, неразрывно связаны с землёй. Под зданием (сооружением) понимается любой объект, искусственно возведённый на земельном участке или под ним, неразрывно связанный с земельным участком и не подлежащий перемещению без причинения ему несоразмерного ущерба по назначению.

При изучении юридической литературы мы пришли к тому, что здание (сооружение) признаётся только в качестве самостоятельного имущества (обособленного) и здания и сооружения отличаются от таких объектов недвижимости, как жилые и нежилые помещения, застроенные помещения, в отношении которых не могут применяться специальные правила регулирования правовых отношений, применяемых при аренде зданий и сооружений. Однако нежилые помещения, расположенные в здании, характеризуются теми же особенностями, что и здание как форма недвижимости, стоимость и индивидуальная стоимость которой неразрывно связана с землёй. Поэтому аренда нежилых помещений должна осуществляться с учётом правил арендования зданий (сооружений), не имеющих условий, не соответствующих специфике нежилых помещений [4, 7].

Форма договора. Арендный договор здания либо сооружения подписывают непосредственно заинтересованные стороны. При нарушении установленной формы договора будет констатирована его недействительность, как указано в статье 651 пункте 1 ГК РФ.

Аренда здания или сооружения, заключённая менее, чем 12 месяцев, однозначно подлежит государственной регистрации и будет учтена в качестве заключённой непосредственно с даты её регистрации, как указано в пункте 2 статьи 651 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Порядок государственной регистрации регулируется Законом «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество».

Немаловажным фактом является то, что среди существенных условий данного соглашения в закон также включено положение о размере арендной платы. В отсутствие соглашения между сторонами о размере арендной платы договор будет не завершён. В случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги (статья 424 пункт 3)

Общая сумма арендной платы определяется исходя из фактического размера здания или сооружения, передаваемого арендатору (пункт 3 статьи 654 ГК РФ).

При аренде здания или сооружения совершенно точно подразумевается, что арендатор наряду со всеми указанными в арендном договоре условиями, также получает в прямое пользование земельный участок, на котором оно расположено и который функционально необходим для использования здания (сооружения). Поэтому возникает вопрос о плате за пользование этим земельным участком. Как правило, следует исходить из того, что арендная плата, установленная договором, включает также плату за пользование соответствующим земельным участком (пункт 2 статьи 654 ГК РФ). В то же время закон или соглашение могут предусматривать иное.

Предполагается, что договор аренды предприятия как имущественного комплекса также широко используется в предпринимательской деятельности. Договор аренды предприятий выделяется в собственном виде также на основании его предмета. Предметом данного соглашения является предприятие как единый имущественный комплекс, связанный с недвижимым имуществом и включающий в себя основные и рабочие активы, права пользования природными ресурсами, исключительные права, а также права требования и долги. «По своей сути предприятие – это не юридическая, а производственная (или производственно-технологическая) категория. Традиционно предприятие – это объект, а не субъект права...» Предприятие сдается в аренду не как замороженный объект, а в рабочем состоянии. В договор аренды предприятия в связи со спецификой объекта договора включены два вида объектов: предприятие как единый имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности, и действия арендодателя по передаче имущества во владение и пользование арендатору, а также действия последнего принять его, надлежащее использование арендуемого имущества, уплата платы за аренду и возврат этого имущества арендодателю по окончании арендного срока [7, 8].

В соответствии с данным договором арендодатель, также обязан предоставить арендатору в краткосрочное владение и пользование здание, сооружение, либо участок земли, оборудование либо иные имеющие ценность средства и потенциал предприятия, передать их арендатору в собственность, например, землю, здания, сооружения, оборудование и другие дорогие средства, сырьевые запасы, топливо и материалы. А также предоставить и другой рабочий капитал, равно как и право

на использование земельного, водного и другого природного потенциала. Лизинг предприятий как способ приватизации получили широкое распространение с начала 90-х годов, и такие правовые отношения регулируются основным законом «О лизинге». В Гражданском Кодексе аренда компании выделена в качестве одного из видов договоров лизинга [8, с. 32].

На самом деле классификация данного обязательства в качестве аренды в названном документе определяется тем, что оно направлено на обеспечение возмещаемой передачи во временное владение и пользование имущества, что позволяет применять общие условия аренды к аренде предприятия, не противоречащие специфике предприятия. Однако организация является субъектом договора. Она включает не только имущество как таковое (здания, оборудование, оборотный капитал и т. д.), но и исключительные права, обязательные права и обязанности. Кроме того, аренда предприятия предполагает предоставление арендатору широких прав пользования арендуемым имуществом, вплоть до отчуждения материальных ценностей, входящих в имущество арендуемого предприятия (статья 660 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Сначала, такие особенности рассматриваемой обязанности противоречат сути аренды, поскольку аренда подразумевает заимствование имущества на условиях возврата одного и того же индивидуально определённого имущества. Однако следует учитывать, что предметом рассматриваемого соглашения являются не отдельные элементы, входящие в состав предприятия, а само предприятие в целом как имущественный комплекс.

Именно поэтому предприятие продолжает существовать как отдельный объект, хотя «начинка» предприятия может меняться в процессе аренды. Передача предприятия как имущественного комплекса непосредственно в аренду, а не в собственность, подтверждает, что именно временное пользование предприятием имеет значение для арендодателя. В то же время Гражданский Кодекс предусматривает, что стоимость предприятия не должна снижаться в процессе заключения договора аренды (статья 660 ГК). Таким образом, предприятие, являясь уникальным объектом, тем не менее, удовлетворяет всем требованиям к предмету договора аренды.

Приходится признать тот факт, что развитие рыночных отношений в нашей стране на сегодняшний день породило потребность публичных компаний и граждан в договорных формах хозяйственной деятельности, что явилось объективным условием существования определённых способов и методов защиты имущественных прав субъектов хозяйствования, наряду с возможностью осуществления хозяйственной деятельности с целью объединения индивидуальных ролей контрагентов для достижения определённых правовых результатов. Договор аренды является одной из таких весьма необходимых форм организации деятельности как для физических лиц, так и юридических [14, с.22].

Скорее всего данное утверждение обусловлено тем, что оборот имущества как прямое выражение рыночных экономических отношений может состоять из актов передачи в краткосрочное владение и пользование как движимого, так и

недвижимого имущества, совершённых как собственниками, так и их уполномоченными лицами. Эти документы в подавляющем большинстве таких случаев эти документы выражают согласованное волеизъявление контрагентов в виде договоров аренды.

Статья 606 Кодекса гласит, что под договором аренды понимается гражданско-правовая сделка, субъектами которой являются арендодатель и арендатор. Арендодатель – это лицо (физическое лицо, юридическое лицо, а также государственный орган или орган местного самоуправления), которое обязуется передать принадлежащее ему на праве собственности или ином вещном праве имущество. Арендатор – это лицо (физическое лицо, юридическое лицо, а также государственный орган или орган местного самоуправления), которое принимает передаваемое ему арендодателем имущество.

Конечно, в такой ситуации в соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если все стороны договора заключили договор по установленной в таких случаях форме и на всех существенных условиях договора.

Речь идёт о том, что статья 607 Гражданского кодекса позволяет передать земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (не потребляемые вещи) в аренду. Отсюда следует, что предмет договора аренды могут составить неиспользуемые объекты, которые затем подлежат возврату, и которые могут быть определены индивидуально.

Чаще всего после передачи права собственности он обезличивается и сразу смешивается. В результате лицо, которое передало пользователю имущество с такими же характеристиками, имеет право требовать возврата этого имущества в той же форме и в той же сумме. Нематериальные товары, такие как изобретения, полезные модели, промышленные образцы, официальная (торговая) информация, торговые марки, фирменные названия компаний и так далее, не могут быть предметом арендного договора. Передача прав на их использование осуществляется на основании лицензионных договоров, не относящихся к видам договоров аренды имущества [15, с.12].

Здесь необходимо уточнить, что как движимое, так и недвижимое имущество вполне может стать предметом договора аренды. Недвижимость в качестве объекта аренды имеет определённые особенности, которые обусловлены самой природой этого имущества, а также необходимостью государственной регистрации сделок с ним и прав на него. Законодатели обращают наше внимание на то, что недвижимость, которая может быть сдана в аренду по правилам главы 34 Гражданского Кодекса, не должна быть предназначена для жилья. Потому как аренда жилой недвижимости регулируется специальными правилами Главы 35 Гражданского Кодекса.

Неприменно следует отметить, что существует и прямо противоположная

точка зрения относительно того, что может являться объектом договора аренды. Например, русский юрист и цивилист Г.Ф. Шершенёвич в своё время полагал, что «предметом аренды является не аренда имущества, а действия арендодателя: но было бы ошибкой утверждать, что речь здесь идёт не о помощи, а только о вещах, потому что предметом обязательства всегда является действие, потому что передача всегда признавалась как действие».

Нам нужно ещё помнить о том, что законодательными актами могут устанавливаться и такие виды имущества, аренда которых вообще не допустима либо строго ограничена. К таковой собственности с полным правом относят атомные электростанции, оружие, железные дороги общего пользования и тому подобное. В соответствии с действующим законодательством, единственным существенным условием договора аренды, обусловленным требованиями закона, является условие о предмете договора аренды. В договоре аренды в соответствии с пунктом 3 статьи 607 ГК РФ обязательно нужно указать сведения в договоре аренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключённым. К договору в этой связи должны в обязательном порядке прилагаться документы, позволяющие точно идентифицировать предмет договора аренды. Если земля или ее часть будет сдана в аренду, к договору аренды должен быть приложен план (схема границ) земли с указанием той части, которая арендована. В случае аренды здания, сооружения, помещения или их части, к договору аренды имущества прилагаются планы здания и сооружений, на которых указаны арендованные помещения, с указанием этажа и площади арендованной поверхности. При аренде оборудования договор должен сопровождаться техническим паспортом оборудования и так далее.

Немаловажным является то, что по условиям пункта 1 статьи 609 ГК договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом, согласно пункту 2 статьи 609 Гражданского Кодекса. Одновременно с этим согласно пункту 1 статьи 26 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также обязательно требует государственной регистрации право аренды недвижимого имущества, при условии, что иное не установлено законодательной базой Российской Федерации. В названной ситуации правильнее вести речь о регистрации права аренды, что, в свою очередь, неизбежно потребует регистрации самой сделки аренды. Согласно пункту 2 статьи 651 Гражданского Кодекса Российского государства договор аренды сооружения (здания), заключённый на срок не менее 12 месяцев, должен быть также пройти государственную регистрацию. При перечисленных

процедурах и условиях государственной регистрации было бы не совсем логично требовать обязательной государственной регистрации права аренды, возникающего из краткосрочных (до 12 месяцев) договоров аренды как зданий и сооружений в целом, так и их частей [18, с.129].

В соответствии с Главой 3 статьи 609 ГК РФ договор аренды имущества, предусматривающий в дальнейшем переход права собственности на имущество к арендатору, к примеру аренда с правом выкупа по статье 624 ГК, может и должна быть заключена в предусмотренной непосредственно для договора купли-продажи форме передаваемого имущества. В случае выкупа арендованного движимого имущества, форма арендного договора подчиняется установленным требованиям (статьи 158–162, 434, пункт 1 статьи 609 ГК РФ), а если выкупу подлежит арендованное недвижимое имущество, то форма договора аренды непосредственно должна подчиняться требованиям статье 550, пункту 1 статьи 551 ГК РФ.

Таким образом, аренда возможна как без выкупа имущества, так и наоборот (рисунок 5).

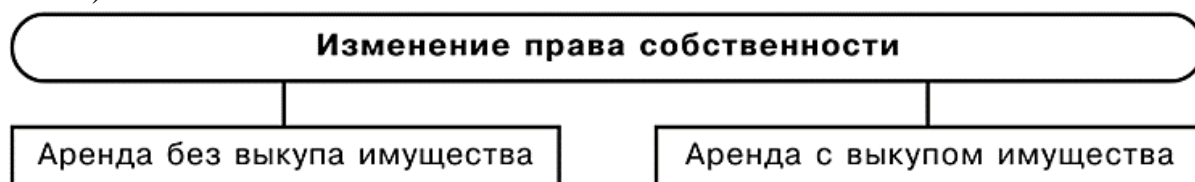


Рисунок 5 – Изменение права собственности

В документе справедливо отмечается, что срок аренды является дополнительным элементом этого договора, но не существенным его условием. Разумеется, при отсутствии в договоре сроков аренды, договор аренды будет считаться заключённым на неопределённый срок в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 610 ГК РФ. Однако в этом случае договор аренды будет сохранять на весь период указанные в нормативном акте особенности заключённого договора. Каждая из заинтересованных сторон имеет равное право расторгнуть договор в любой момент времени, известив об этом противоположную сторону в течение месяца и не меньше чем за 3 месяца с начала аренды имущества.

Право расторгнуть договор, заключённый на неуказанный срок, в любой день по требованию одной из сторон указывает на временное ограничение таких договоров. Мнение российского юриста–цивилиста Д.И. Мейера следующее: «но с научной точки зрения трудовой договор, который не означает срока, не может считаться недействительным, если в отдельном договоре не определён срок, это не значит, что договор заключен бессрочно». Таким образом, это означает, что срок действия договора истекает лишь тогда, когда та или иная из договаривающихся сторон потребует его расторжения, следовательно, срок только лишь не определён точно при его заключении, и контрагенты оставили себе возможность определить его позже. Поэтому в статье 606 ГК России указано то, что имущество предоставляется арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование.

Необходимо здесь в обязательном порядке принимать во внимание то, что Законодательными актами могут устанавливаться максимальные (предельные) указанные сроки договора для разных видов аренды, как и для аренды имущества другого вида. Самый продолжительный срок действия договора аренды в силу статьи 627 ГК РФ не может превышать 12 месяцев. Согласно статье 31 Лесного Кодекса Российской Федерации, максимальный срок аренды лесного фонда составляет в настоящее время 49 лет. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному, как указано в пункте 3 статьи 610 ГК.

Разумеется, установление тех или иных сроков аренды направлено, в первую очередь, на предотвращение отчуждения имущества, а во-вторых, на предоставление возможности каждой из сторон по окончании определённого периода времени требовать изменения условий пользования имуществом в связи с изменившейся экономической ситуацией.

Как уже было нами отмечено выше, сторонами договора аренды всегда являются арендодатель и арендатор. Арендодателями могут быть и собственники, а также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 ГК РФ). К последним относятся лица, имеющие право распоряжаться государственным и муниципальным имуществом. В том случае, когда это имущество закреплено за отдельным предприятием на правах хозяйственного ведения или оперативного управления, то такое предприятие может быть арендодателем определённого договором имущества при соблюдении требований статей 294–297 Гражданского Кодекса России. Унитарные предприятия, являющиеся субъектами права хозяйственного ведения, самостоятельно могут сдавать в аренду закреплённое за ними без согласия собственника движимое имущество, недвижимое же имущество лишь при согласии собственника. Самостоятельные предприятия, непосредственно являющиеся субъектами права оперативного управления, имеют полное право с согласия собственника передать в аренду как движимое, так и недвижимое имущество, которое закреплено за ними.

Известно, что из договора аренды как консенсуальной сделки исходит обязательство арендодателя передать арендатору указанное в договоре имущество. Оно должно быть передано арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (пункт 1 статьи 611 ГК РФ). Это будет иметь место в тех случаях, когда имущество пригодно для использования, указанного в договоре или обычного для данного вида имущества. «Так, если вы арендуете автомобиль со значительно

большим пробегом, то предъявляемые к нему требования, при условии его технической исправности, должны быть не как новые, а как подержанные, с учётом его износа, снижающего комфортность использования, но гарантирующего необходимую безопасность».

Очень важно, что имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т. п.), если иное не предусмотрено договором.

Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков (пункт 2 статьи 611 ГК РФ).

Передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество.

При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т. п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (статья 613 ГК РФ).

Обратим особое внимание на ГК РФ Статья 612 «Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества». В ней детально дано описание ответственности тех лиц либо организаций, которые предоставляют в аренду товары или услуги с некоторыми недостатками. В части первой данной статьи указано «арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках».

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

- 1) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
- 2) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- 3) потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных

арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

Во второй части сделан акцент на некоторые особые обстоятельства.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Самым важной частью договора аренды является то, что если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (пункт 3 статьи 611 ГК РФ). Разумность этого термина означает «необходимость предоставления имущества до утраты арендатором своей экономической заинтересованности в нём». Так, предоставление арендатору сахароборочного комбайна после уборки свеклы равносильно отказу переработчика и должно повлечь за собой последствия, предусмотренные пунктом 3 статьи 611 ГК РФ в случае неисполнения арендодателем обязанности по передаче в пользование арендуемого предмета.

Анализ нормативно-правовой литературы показывает, что при заключении некоторых видов договоров аренды арендатор обязан принять арендованное имущество. Так, в соответствии с частью 3 пункта 1 статьи 655 ГК РФ: передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от принятия имущества.

В случае нарушения названных пунктов, в действие вступает ГК РФ, Статья 310 «Недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства». В ней сказано, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Одностороннее изменение условий обязательства, связанного с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, или односторонний отказ от исполнения этого обязательства допускается в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом предусмотрена возможность предоставления договором такого права другой стороне.

Предусмотренное настоящим Кодексом, другим законом, иным правовым актом или договором право на односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, или на одностороннее изменение условий такого обязательства может быть обусловлено по соглашению сторон необходимостью выплаты определенной денежной суммы другой стороне обязательства [19, с.202].

Закон, в свою очередь, обязует арендатора осуществлять использование поучаемого объекта аренды в строгом соответствии с условиями договора аренды. Если эти условия не оговорены в договоре, то использование его будет происходить в соответствии с целью объекта аренды, что указано в пункте 1 статьи 615 ГК РФ. Арендатор должен по договору использовать арендованный объект с такой же осторожностью, что и в его собственном движимом и недвижимом состоянии. В соответствии с пунктом 2 статьи 616 Гражданского Кодекса Российской Федерации арендатор обязан нести расходы по содержанию земельного участка (дополнительные расходы, расходы на чистоту, безопасность и т. д.), поддержанию земельного участка в хорошем состоянии и текущему ремонту за свой счёт, если иное не предусмотрено законом или договором аренды. Под текущим ремонтом понимается «устранение повреждений или естественного износа объектов, не нарушающих их целостность, не повлёкших разрушения или повреждения их основных частей, которые могут быть устранены за счёт средств, пропорционально выгоде арендатора объекта аренды». В отличие от текущего капитального ремонта, это означает восстановление целостности имущества, существенные части которого связаны со значительными затратами и непропорциональны доходам, получаемым арендатором за счёт арендованного имущества.

В соответствии с общепринятой практикой арендодатель обязан произвести капитальный ремонт объекта аренды непосредственно за счёт собственных средств, если что-то иное не предусмотрено законом, дополнительными нормативными и правовыми актами либо договором аренды, что оговорено в части 1 статьи 616 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Капитальный ремонт обычно проводят в течение срока, который указан в самом договоре. Если

в договоре это не указано или вызвано срочной необходимостью, то ремонт происходит в разумные сроки. Конкретный перечень проблем, связанных с текущим ремонтом или капитальным ремонтом, определён нормативно-техническими документами, в которых регламентируются условия использования и эксплуатации различных видов недвижимого имущества, которая составляется по согласованию со сторонами. Спор о содержании ремонта может быть разрешён с участием специалистов.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (статья 615 пункт 3, статья 619 ГК).

В связи с возможностью возмещения арендной платы арендатор обязан уплачивать арендодателю арендные платежи. Данное обязательство является неотъемлемой частью обязательства по аренде, но не арендной платы. Дело в том, что договорённость об арендных платежах «несущественна»: его отсутствие в договоре аренды не влечёт за собой признания договора недействительным». Часть 2 пункта 1 статьи 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации гласит, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Пункт 2 статьи 614 ГК России гласит, что арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

- 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Таким образом, отметим, что в соответствии с Кодексом стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Эти формы не являются полным перечнем возможных расчётных возможностей для расчётов арендатора и арендодателя. По словам Е.А. Суханова, «если в нашей стране будет нормальный рынок земли, то на практике такая форма оплаты за аренду земли, несомненно, будет возрождена как строительство» (в дореволюционном праве договор назывался «аренда со строительства»). В случае долгосрочной аренды земельного участка, арендатор строит на арендованном участке здания и (или) сооружения, вводит их в эксплуатацию и получает от них капитал, который не только покрывает затраты и строительство, но и приносит прибыль. По окончании срока аренды здание или сооружение передаётся арендодателем в собственность арендодателя земельного участка на основании платы за его использование.

Особое внимание следует обратить на условие, что арендные платежи производятся в том же порядке и в то же время, что и указано в договоре аренды. Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае нарушения условий оплаты, за исключением взыскания процентов в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и обязанности возмещения убытков, арендодатель может потребовать досрочного погашения средств в течение установленного арендодателем срока в случае существенного несоблюдения условий аренды. В этом случае арендодатель не имеет права на досрочное погашение арендных платежей в размере более 2-х последовательных сроков (пункт 5 статьи 614 ГК РФ).

Согласованный уровень и сроки платежей должны быть стабильными. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества, что указано в пункте 3 статьи 614 ГК Российской Федерации. Например, Закон РСФСР «Об оплате земельных участков» предусматривает в статье 21, что в случае аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, компетентные органы исполнительной власти определяют основные размеры арендной платы в соответствии с видом землепользования и категориями арендаторов [20, с.9].

Арендатору Закон разрешал требовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились (часть 4 статьи 614 ГК).

Во многих случаях для достижения целей лизингового договора достаточно сделать актив доступным для использования лизингополучателем, не передавая его в собственность лизингополучателя. Так, в соответствии со статьей 66 Федерального закона «О федеральном железнодорожном сообщении» железная дорога может, по согласованию, использовать железнодорожные подъездные пути за плату за маневровые работы и временное размещение вагонов, принадлежащих отправителю или получателю и расположенных на его территории. Это так называемый лизинг спутников связи, телеканалов, радио и так далее (например, статья 76 Кодекса воздушного транспорта Российской Федерации). Такая же природа присуща и бытовым отношениям, которые предусматривают, что арендатор может использовать дорогой музыкальный инструмент в определенное время в доме арендодателя.

Однако предоставление имущества в пользование в подавляющем большинстве случаев невозможно без его передачи во владение арендатору [21, с. 170]. В результате такой передачи арендатор становится титульным собственником и получает право на защиту при использовании имущественных исков (статья 305 ГК РФ). Арендатор может:

- 1) реквизировать арендованное имущество из незаконного владения другого лица;
- 2) предъявлять требование устранения препятствий для его использования;
- 3) претендовать на возмещение ущерба имуществу от любого лица, включая арендодателя.

Изучив литературные источники различных авторов, мы пришли к выводу, что содержание лизингового законодательства лизингополучателя как названного собственника очень разнообразно. Во многих случаях его лимиты определяются характеристиками арендуемого актива. Арендаторы лесных участков имеют право на получение лесных ресурсов. Таким образом, арендаторы земельных участков имеют возможность в установленном порядке использовать на земельном участке общие полезные ресурсы, торф, леса, воды, пресную воду для нужд хозяйства; строить жилые дома, производственные здания, здания культуры и другие здания и сооружения. Бесспорно, что указанные полномочия жителей определяются распределением земельных участков и площадей лесного фонда.

Согласно определению гражданских адвокатов, многие полномочия, содержащиеся в содержании Закона об аренде, могут быть определены договаривающимися сторонами, а некоторые полномочия арендатора напрямую вытекают из одобрения закона. Например, арендатор имеет право вносить улучшения в использование арендованного имущества, т. е. изменять состояние имущества, повышать его эффективность, расширять возможности использования или иным образом увеличивать стоимость арендованного имущества. Улучшения

включают установку нового программного обеспечения на арендованный автомобиль, что повышает производительность автомобиля; надстройку над серийным зданием предприятия, что приводит к расширению производственных мощностей и так далее.

Несомненно, следует отличать переоборудование или реконструкцию арендуемой недвижимости. Последнее может быть сделано только с согласия арендодателя и, в случае недвижимости, также с согласия компетентных органов. По этой причине невозможно выделить улучшения, например, реконструкцию студии для офиса банка, замену оборудования в арендованной недвижимости.

Упомянутые нами в тексте арендного договора улучшения делятся на делимые и неделимые. В приведённом выше примере первое улучшение делимо, а второе неделимо. Согласно статье 623 Гражданского Кодекса России.

1. Произведенные арендатором делимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

2. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не делимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

3. Стоимость неделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

4. Улучшения арендованного имущества, как делимые, так и неделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

Нормативными актами закреплены положения, гласящие, что плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью, это указано в части 2 статьи 606 Гражданского Кодекса России. Эта норма довольно ярко проявляет предпринимательскую направленность договора аренды, способность его быть необходимым инструментом регулирования современных рыночных отношений.

Подводя итог всему вышесказанному, можно констатировать тот факт, что соответствующие положения Гражданского Кодекса РСФСР, принятые в 1964 году, и современное законодательство отличаются коренным образом в значительной степени.

Современное законодательство, разумеется, более детально изучило эти правоотношения, сделало более детальное регулирование видов аренды, прав и обязанностей сторон договора, вопросов об условиях и обязанностях. Однако, несмотря на это, законодательство сегодня тоже не идеально. Законодательная

власть сталкивается с рядом проблемных вопросов в регулировании правовых отношений, связанных с договорами аренды [22, с.18].

1.2 Место договора аренды в системе гражданско-правовых договоров

Приходится признать тот факт, что развитие рыночных отношений в нашей стране на сегодняшний день породило потребность публичных компаний и граждан в договорных формах хозяйственной деятельности, что явилось объективным условием существования определённых способов и методов защиты имущественных прав субъектов хозяйствования, наряду с возможностью осуществления хозяйственной деятельности с целью объединения индивидуальных ролей контрагентов для достижения определённых правовых результатов. Договор аренды является одной из таких весьма необходимых форм организации деятельности как для физических лиц, так и юридических.

Скорее всего данное утверждение обусловлено тем, что оборот имущества как прямое выражение рыночных экономических отношений может состоять из актов передачи в краткосрочное владение и пользование как движимого, так и недвижимого имущества, совершённых как собственниками, так и их уполномоченными лицами. Эти документы в подавляющем большинстве таких случаев эти документы выражают согласованное волеизъявление контрагентов в виде договоров аренды [23, с.111].

Современное законодательство в статье 606 Гражданского Кодекса РФ (часть 2) даёт вполне доступное юридическое определение договору аренды. Разумеется, что в таковой ситуации в соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского Кодекса Российской Федерации договор считается заключённым, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Речь идёт о том, что в соответствии со статьей 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (не потребляемые вещи).

Чаще всего после передачи права собственности он обезличивается и сразу смешивается. В результате лицо, которое передало пользователю имущество с такими же характеристиками, имеет право требовать возврата этого имущества в той же форме и в той же сумме. Нематериальные товары, такие как изобретения, полезные модели, промышленные образцы, официальная (торговая) информация,

торговые марки, фирменные названия компаний и так далее, не могут быть предметом арендного договора. Передача прав на их использование осуществляется на основании лицензионных договоров, не относящихся к видам договоров аренды имущества.

Здесь необходимо уточнить, что как движимое, так и недвижимое имущество вполне может стать предметом договора аренды. Недвижимость в качестве объекта аренды имеет определённые особенности, которые обусловлены самой природой этого имущества, а также необходимостью государственной регистрации сделок с ним и прав на него. Законодатели обращают наше внимание на то, что недвижимость, которая может быть сдана в аренду по правилам главы 34 Гражданского Кодекса, не должна быть предназначена для жилья. Потому как аренда жилой недвижимости регулируется специальными правилами Главы 35 Гражданского Кодекса.

Непреренно следует отметить, что существует и прямо противоположная точка зрения относительно того, что может являться объектом договора аренды. Например, русский юрист и цивилист Г.Ф. Шершенёвич в своё время полагал, что «предметом аренды является не аренда имущества, а действия арендодателя: но было бы ошибкой утверждать, что речь здесь идёт не о помощи, а только о вещах, потому что предметом обязательства всегда является действие, потому что передача всегда признавалась как действие».

Нам нужно ещё помнить о том, что законодательными актами могут устанавливаться и такие виды имущества, аренда которых вообще не допустима либо строго ограничена. К таковой собственности с полным правом относят атомные электростанции, оружие, железные дороги общего пользования и тому подобное. В соответствии с действующим законодательством, единственным существенным условием договора аренды, обусловленным требованиями закона, является условие о предмете договора аренды. В договоре аренды в соответствии с пунктом 3 статьи 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключённым.

К договору в этой связи должны в обязательном порядке прилагаться документы, позволяющие точно идентифицировать предмет договора аренды. Если участок земли или часть такового сдаётся в аренду, к договору аренды прилагается схема (начерченный план границы) земельного участка с указанием частей, переданной в аренду. В случае, если здания либо сооружения, помещения в них или части помещений сдаются в аренду, к договору аренды недвижимого имущества прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых указаны арендуемые помещения с указанием размера арендуемой площади. При аренде оборудования договор должен сопровождаться техническим паспортом оборудования и так далее.

Немаловажным является то, что в соответствии с пунктом 1 статьи 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом, как указано в пункте 2 статьи 609 Гражданского Кодекса. Одновременно с этим согласно пункту 1 статьи 26 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также на государственную регистрацию обязательно выносятся право аренды недвижимого имущества, при условии, что иное не установлено законодательной базой Российской Федерации. В названной ситуации правильнее вести речь о регистрации права аренды, что, в свою очередь, неизбежно потребует регистрации самой сделки аренды. Согласно пункту 2 статьи 651 Гражданского Кодекса Российского государства договор аренды сооружения (здания), заключённый на срок не менее 12 месяцев, должен быть также пройти государственную регистрацию. При перечисленных процедурах и условиях государственной регистрации было бы не совсем логично настаивать на обязательной государственной регистрации права на аренду, возникающей из срочных (до 12 месяцев) договоров аренды как зданий и сооружений в целом, так и их частей.

В соответствии со статьёй 624 ГК в законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

Однако, если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену.

Также отмечено, что Законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества.

Если выкупу подлежит арендованное движимое имущество, то форма договора аренды подчиняется общим требованиям (статьи 158–162, 434, пункт 1 статьи 609 ГК РФ), а если выкупу подлежит арендованное недвижимое имущество, то форма договора аренды непосредственно должна подчиняться требованиям статьи 550, пункту 1 статьи 551 ГК РФ.

В документе справедливо отмечается, что срок аренды является дополнительным элементом этого договора, но не существенным его условием. Разумеется, Договор аренды заключается на срок, определённый договором.

Если срок аренды в договоре не определён, договор аренды считается заключённым на неопределённый срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной

срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (пункты 1, 2 статьи 610 ГК РФ).

Возможность отмены договора, заключённого на неуказанный срок, в любое время по требованию одной из сторон указывает на временное ограничение таких договоров. Мнение российского юриста-цивилиста Д.И. Мейера следующее: «но с научной точки зрения трудовой договор, который не означает срока, не может считаться недействительным, если в отдельном договоре не определён срок, это не значит, что договор заключен бессрочно». Таким образом, это означает, что срок действия договора истекает лишь тогда, когда та или иная из договаривающихся сторон потребует его расторжения, следовательно, срок только лишь не определён точно при его заключении, и контрагенты оставили себе возможность определить его позже. Поэтому в статье 606 ГК Российской Федерации указано на то, что арендатору имущество передаётся в краткосрочное владение и пользование или во временное пользование.

Необходимо здесь в обязательном порядке принимать во внимание то, что Законодательными актами могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки действия договора для особых видов аренды, а также в отношении некоторых других видов имущества. К примеру, максимальный срок действия договора аренды в силу статьи 627 ГК РФ не может превышать 12 месяцев. Согласно статье 31 Лесного Кодекса Российской Федерации, максимальный срок аренды лесного фонда составляет в настоящее время 49 лет. Если в договоре Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Договор аренды, заключённый на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключённым на срок, равный предельному (пункт 3 статьи 610 ГК).

Разумеется, установление тех или иных сроков аренды направлено, в первую очередь, на предотвращение отчуждения имущества, а во-вторых, на предоставление возможности каждой из сторон по окончании определённого периода времени требовать изменения условий пользования имуществом в связи с изменившейся экономической ситуацией [23, с.75].

Как уже было нами отмечено выше, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду, как указано в статье 608 ГК РФ. К таким лицам относятся те, кто имеет право распоряжаться государственным и муниципальным имуществом. При соблюдении требований статей 294–297 Гражданского Кодекса России государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и

распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом статья 294 ГК).

При этом собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Также собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Не менее важно, то что предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами (статья 295).

Согласно статье 296 ГК учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Также собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятым у учреждения или казенного предприятия, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению (статья 295 ГК).

В статье 297 ГК указано, что казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества.

Казенное предприятие самостоятельно реализует производимую им продукцию, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Именно поэтому порядок распределения доходов казенного предприятия определяется собственником его имущества.

Унитарные предприятия – субъекты права хозяйственного ведения, самостоятельно могут сдавать в аренду закреплённое за ними движимое имущество без согласия собственника, а недвижимое имущество – только с согласия собственника. Унитарные предприятия, являющиеся непосредственными субъектами права оперативного управления, могут сдавать в

аренду как движимое, так и недвижимое имущество, закреплённое за ними, непременно лишь при согласии собственника.

Известно, что из договора аренды как консенсуальной сделки следует, что обязанностью арендодателя является предоставление арендатору указанного в договоре имущества. Имущество должно быть предоставлено арендодателем арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (пункт 1 статьи 611 ГК РФ). Это будет иметь место в тех случаях, когда имущество пригодно для использования, указанного в договоре или обычного для данного вида имущества. «Так, если вы арендуете автомобиль со значительно большим пробегом, то предъявляемые к нему требования, при условии его технической исправности, должны быть не как новые, а как подержанные, с учётом его износа, снижающего комфортность использования, но гарантирующего необходимую безопасность».

Довольно существенным здесь является то, что имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т. п.), если иное не предусмотрено договором.

Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков (пункт 2 статьи 611 ГК РФ).

Передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество.

При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т. п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (статья 613 ГК РФ).

Совершенно то же самое происходит при сдаче в аренду имущества с недостатками. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

- 1) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
- 2) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- 3) потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (статья 612 ГК).

Важнейшим на наш взгляд явилось то, что если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаём имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (пункт 3 статьи 611 ГК РФ). Разумность этого термина означает «необходимость предоставления имущества до утраты арендатором своей экономической заинтересованности в нём». Так, предоставление арендатору сахароуборочного комбайна после уборки свеклы равносильно отказу переработчика и должно повлечь за собой последствия, предусмотренные пунктом 3 статьи 611 ГК РФ в случае неисполнения арендодателем обязанности по передаче в пользование арендуемого предмета.

Нужно отметить, что обязанность арендодателя передать предмет лизинга соответствует праву арендатора требовать такой передачи. В случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Если вещь еще не передана, преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, – тот, кто раньше предъявил иск.

Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков (статья 398 ГК РФ).

Анализ нормативно-правовой литературы показывает, что при заключении некоторых видов договоров аренды арендатор обязан принять арендованное имущество [24, 25]. Так, в соответствии с частью 1 статьи 655 ГК РФ передача

здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Отмечено, что уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от принятия имущества.

Похожее обязательство возложено и на арендатора предприятия. Несоблюдение этого обязательства арендатором означает незаконный односторонний отказ от исполнения обязательства со всеми вытекающими из него правовыми последствиями (статья 310).

Закон, в свою очередь, арендатора обязывает пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (пункт 1 статьи 615 ГК РФ). Арендатор обязан использовать арендованный объект с той же осторожностью, что и в его собственном движимом и недвижимом состоянии. В соответствии с пунктом 2 статьи 616 Гражданского Кодекса Российской Федерации арендатор обязан нести расходы по содержанию земельного участка (дополнительные расходы, расходы на чистоту, безопасность и т. д.), поддержанию земельного участка в хорошем состоянии и текущему ремонту за свой счёт, если иное не предусмотрено законом или договором аренды. Под текущим ремонтом понимается «устранение повреждений или естественного износа объектов, не нарушающих их целостность, не повлёкших разрушения или повреждения их основных частей, которые могут быть устранены за счёт средств, пропорционально выгоде арендатора объекта аренды». В отличие от текущего капитального ремонта, это означает восстановление целостности имущества, существенные части которого связаны со значительными затратами и непропорциональны доходам, получаемым арендатором за счёт арендованного имущества.

В соответствии с общепринятой практикой Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, арендодатель обязан производить за свой счёт капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Разумеется, капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определён договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

- 1) произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;
- 2) потребовать соответственного уменьшения арендной платы;
- 3) потребовать расторжения договора и возмещения убытков (часть 1 статьи 616 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Капитальный ремонт должны провести в течение того срока, который указан в договоре, и, если это не согласовано договором или продиктовано срочной необходимостью, то производится в разумный период времени. Перечень проблем, связанных с текущим ремонтом или капитальным ремонтом, определяется нормативно-технической документацией, регламентирующей условия использования и эксплуатации различных видов недвижимого имущества, которая составляется по согласованию со сторонами. Спор о содержании ремонта может быть разрешён с участием специалистов.

В связи с возможностью возмещения арендной платы арендатор обязан уплачивать арендодателю арендные платежи. Данное обязательство является неотъемлемой частью обязательства по аренде, но не арендной платы. Дело в том, что договорённость об арендных платежах «несущественна»: его отсутствие в договоре аренды не влечёт за собой признания договора недействительным». Часть 2 пункта 1 статьи 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации гласит, арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Эти формы не являются полным перечнем возможных расчётных возможностей для расчётов арендатора и арендодателя. По словам Е.А. Суханова, «если в нашей стране будет нормальный рынок земли, то на практике такая форма оплаты за аренду земли, несомненно, будет возрождена как строительство» (в дореволюционном праве договор назывался «аренда со строительства»). В случае

долгосрочной аренды земельного участка, арендатор строит на арендованном участке здания и (или) сооружения, вводит их в эксплуатацию и получает от них капитал, который не только покрывает затраты и строительство, но и приносит прибыль. По окончании срока аренды здание или сооружение передаётся арендодателем в собственность арендодателя земельного участка на основании платы за его использование.

Особое внимание следует обратить на условие, что арендные платежи производятся в том же порядке и в то же время, что и указано в договоре аренды. Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае нарушения условий оплаты, за исключением взыскания процентов в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и обязанности возмещения убытков, арендодатель может потребовать досрочного погашения средств в течение установленного арендодателем срока в случае существенного несоблюдения условий аренды. В этом случае арендодатель не имеет права на досрочное погашение арендных платежей в размере более 2-х последовательных сроков (пункт 5 статьи 614 ГК РФ).

Согласованный уровень и сроки платежей должны быть стабильными. Например, статья 21 Закона РСФСР «Об оплате земельных участков» предусматривает, что в случае аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, компетентные органы исполнительной власти определяют основные размеры арендной платы в соответствии с видом землепользования и категориями арендаторов.

Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились (пункт 4 статьи 614 ГК РФ).

Во многих случаях для достижения целей лизингового договора достаточно сделать актив доступным для использования лизингополучателем, не передавая его в собственность лизингополучателя. Так, в соответствии со статьей 66 Федерального закона «О федеральном железнодорожном сообщении» железная дорога может, по согласованию, использовать железнодорожные подъездные пути за плату за маневровые работы и временное размещение вагонов, принадлежащих отправителю или получателю и расположенных на его территории. Это так называемый лизинг спутников связи, телеканалов, радио и так далее (например, статья 76 Кодекса воздушного транспорта Российской Федерации). Такая же природа присуща и бытовым отношениям, которые предусматривают, что арендатор может использовать дорогой музыкальный инструмент в определённое время в доме арендодателя [26, с. 158].

Однако в подавляющем количестве фактов предоставление имущества в пользование не представляется возможным без передачи такового во владение арендатору. В итоге арендатор становится титульным собственником и получает права на защиту имущественных исков (статья 305 ГК РФ).

Арендатор может:

- 1) реквизировать арендованное имущество из незаконного владения другого лица;
- 2) предъявлять требование устранения препятствий для его использования;
- 3) претендовать на возмещение ущерба имуществу от любого лица, включая арендодателя.

Изучив литературные источники различных авторов, мы пришли к выводу, что содержание лизингового законодательства лизингополучателя как названного собственника очень разнообразно. Во многих случаях его лимиты определяются характеристиками арендуемого актива. Арендаторы лесных участков имеют право на получение лесных ресурсов. Таким образом, арендаторы земельных участков имеют возможность в установленном порядке использовать на земельном участке общие полезные ресурсы, торф, леса, воды, пресную воду для нужд хозяйства; строить жилые дома, производственные здания, здания культуры и другие здания и сооружения. Бесспорно, что указанные полномочия жителей определяются распределением земельных участков и площадей лесного фонда.

Согласно определению гражданских адвокатов, многие полномочия, содержащиеся в содержании Закона об аренде, могут быть определены договаривающимися сторонами, а некоторые полномочия арендатора напрямую вытекают из одобрения закона. Например, арендатор имеет право вносить улучшения в использование арендованного имущества, т.е. изменять состояние имущества, повышать его эффективность, расширять возможности использования или иным образом увеличивать стоимость арендованного имущества. Улучшения включают установку нового программного обеспечения на арендованный автомобиль, что повышает производительность автомобиля; надстройку над серийным зданием предприятия, что приводит к расширению производственных мощностей и так далее.

Несомненно, следует отличать переоборудование или реконструкцию арендуемой недвижимости. Последнее может быть сделано только с согласия арендодателя и, в случае недвижимости, также с согласия компетентных органов. По этой причине невозможно выделить улучшения, например, реконструкцию студии для офиса банка, замену оборудования в арендованной недвижимости.

Упомянутые нами в тексте арендного договора улучшения делятся на делимые и неделимые. В приведённом выше примере первое улучшение делимо, а второе неделимо. Согласно статье 623 Гражданского Кодекса России, произведенные арендатором делимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не делимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Улучшения арендованного имущества, как делимые, так и не делимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

Подводя итог всему вышесказанному, можно констатировать тот факт, что соответствующие положения Гражданского Кодекса РСФСР, принятые в 1964 году, и современное законодательство отличаются коренным образом в значительной степени.

Современное законодательство, разумеется, более детально изучило эти правоотношения, сделало более детальное регулирование видов аренды, прав и обязанностей сторон договора, вопросов об условиях и обязанностях. Однако, несмотря на это, законодательство сегодня тоже не идеально. Законодательная власть сталкивается с рядом проблемных вопросов в регулировании правовых отношений, связанных с договорами аренды [27, с. 3].

Следует отметить, что статья 614 ГК РФ предусматривает, что арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей. Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Арендатор вправе потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

Очевидным становится то тот факт, что в арендных отношениях всегда является выгодной передача имущества во временное (краткосрочное) пользование. Таким образом, правовое регулирование аренды обусловлено также платным характером временного пользования [28, с. 65-71].

Права, предусмотренные статьями 301–304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника (статья 305 ГК РФ).

Мы выяснили, что арендные отношения имеют разные формы и виды. Гражданский кодекс Российской государства предусматривает следующие виды договоров аренды:

- 1) прокат (статьи 626-631 Гражданского Кодекса);
- 2) аренда транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (статьи 632-641 ГК РФ);
- 3) аренда транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (статьи 642-649 ГК РФ);
- 4) аренда зданий и сооружений (статьи 650-655 Гражданского Кодекса);
- 5) аренда предприятий (статьи 656-664 Гражданского кодекса);
- 6) финансовая аренда (лизинг) (статьи 665–670 Гражданского кодекса).

К отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса об этих договорах, что указано в статье 625.

Авторы–цивилисты отмечают, что особые условия некоторых видов аренды обусловлены различными факторами. Так, 2 параграф 34 главы Гражданского кодекса посвящены регулированию проката. Главной является фигура арендатора (лизингодателя). Параграф 3 главы 34 Гражданского кодекса содержит статьи, раскрывающие суть аренды транспортных средств. Неразрывная связь здания (сооружения) с земельными участками и высокой стоимостью недвижимости потребовала необходимость специальных правовых норм аренды зданий и сооружений (часть 4 главы 34 Гражданского кодекса). Правилами статьи 5 главы 34 ГК РФ отражена специфичность компании в качестве предмета аренды. Основная задача пункта 6 главы 34 Гражданского кодекса - описание специальных норм, описывающих отношения арендатора и продавца, а также условий, приобретаемых за лизинг.

Общие положения об аренде, выделенные в Разделе 1 Главы 34 Гражданского Кодекса, в силу своего значения применимы ко всем её видам.

Однако следует отметить, что в сфере правоприменения возникает больше проблем, в основном, когда выполняются обязательства, вытекающие из договора аренды. Также существуют определённые трудности в применении правил лизинга. Это связано с пробелами в регулировании значимых условий договора (например, объекта договора). Как в теории, так и на практике существуют проблемы защиты прав арендаторов в случае изменения и расторжения договора аренды, которые для науки гражданского права в настоящее время представляют очевидный интерес [29, 30].

Выводы по разделу 1

На сегодняшний день было продемонстрировано, что в гражданском обороте Российской Федерации аренда стала одним из наиболее часто используемых договоров.

Не основные особые признаки аренды, которые по факту определяют формирование некоторых видов соглашений аренды, всего лишь детально описывают правовое регулирование, которое направлено на свободную передачу прав собственности в срочное пользование.

Из того, что было изложено в первой главе можно сделать вывод, что наиболее часто встречающиеся проблемы в правоприменительной практике сопряжены с исполнением обязательных условий, вытекающих из конкретного отдельно взятого договора аренды, касающегося конкретных условий и предмета арендуемого имущества.

2 ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1 Договор проката и аренды транспортных средств

Договор аренды можно охарактеризовать как: консенсусный, двусторонний, возмещаемый, публичный, договор присоединения. Консенсус означает, что договор устанавливает отношения с обязательствами между его сторонами с его момента подписания. Договор аренды, который подлежит возмещению, заключается в том, что арендатор всегда обязан оплачивать пользование имуществом арендодателя. В договоре аренды права и обязательства возникают у обеих сторон, поэтому договор проката двусторонний. Поскольку договор аренды адресован неопределённому кругу лиц, он является публичным. Поскольку арендатор присоединяется к условиям, установленным арендодателем, договор аренды считается договором присоединения. Основное отличие договора аренды от другого договора аренды заключается в том, что арендодатель – это всегда человек, который занимается предпринимательской деятельностью. Такой договор всегда заключен для личного пользования. Сторонами договора проката являются арендодатель и арендатор [31, с. 15].

Договорное соглашение проката – это соглашение, в соответствии с которым лизингодатель, сдающий в аренду имущество в качестве самостоятельной предпринимательской деятельности, обязан предоставить арендаторам движимое имущество за плату за временное владение и пользование (статья 626 Гражданского Кодекса Российской Федерации)

Предметом договора является любое движимое имущество, за исключением транспортных средств.

Договорная сумма договора проката – это фиксированная сумма денег, которая может выплачиваться как один раз, так и периодически.

Условия договора проката в силу статьи 626 ГК определены следующим образом: по договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

1. Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.

2. Договор проката заключается в письменной форме.

3. Договор проката является публичным договором [32, 33].

ГК РФ Статья 628 «Предоставление имущества арендатору» оговаривает нюансы такого договора: арендодатель, заключающий договор проката, обязан в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества, а также ознакомить арендатора с правилами эксплуатации имущества либо выдать ему письменные инструкции о пользовании этим имуществом.

Обязанности арендодателя согласно Кодексу.

1. Производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

2. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

3. Ознакомить с правилами пользования арендуемым имуществом;

4. В срок 10 дней за свой счет устранить недостатки имущества, которые обнаружил арендатор, или заменить его аналогичным имуществом, которое находится в надлежащем состоянии.

5. В случае возврата имущества досрочно вернуть часть полученной арендной платы, рассчитав ее со дня, следующим за днем фактического возврата имущества.

6. Осуществлять капитальный и текущий ремонт имущества.

Арендатор имеет право:

- 1) проверять исправность имущества, которое сдается в аренду;
- 2) изучать правила использования имущества или получать от арендодателя письменные инструкции о правилах использования передаваемого имущества;
- 3) предъявить претензии к арендодателю в случае обнаружения недостатков;
- 4) предъявить претензии к арендодателю в случае невыполнения капитального ремонта;
- 5) отказаться от договора проката в любой момент, и предупредить при этом арендодателя не менее чем за 10 дней.

Арендатор обязан:

- 1) получить от арендодателя имущество и своевременно вносить арендную плату;
- 2) пользоваться имуществом лишь в потребительских целях;
- 3) в случае нарушения правил эксплуатации и содержания имущества заплатить арендодателю стоимость починки и доставки имущества.

Сдавать арендуемое имущество в субаренду, передавать его в безвозмездное пользование и иное распоряжение имуществом арендатором не допустимо.

Нормативно-правовые акты, регулирующие договор проката, являются в основной своей массе императивными. Договор проката является публичным договором, арендодатель при условии возможности предоставлять в прокат имущество не имеет права отказывать в заключении договора обратившемуся к нему лицу, устанавливая в нем разные условия для различных арендаторов и т. д. (статья 426 ГК РФ). Форма договора является письменной.

Договор проката нельзя заключить на неопределенный срок. Максимальный срок такого договора установлен в императивном порядке и составляет 1 год (пункт 1 статьи 627 ГК РФ). Правила о заключении нового договора аренды на неопределенный срок и о преимуществе права арендатора на возобновление договора аренды к договору проката не применяют (пункт 2 статьи 627 ГК РФ). Арендатор при условии письменного предупреждения арендодателя имеет полное

право отказаться от договора проката в любой момент времени не меньше чем за 10 дней (пункт 3 статьи 627 ГК РФ).

В соответствии с договором аренды транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору автомобиль за оплату во временное владение и пользование, также оказывает собственными силами услуги по управлению автомобилем, его технической эксплуатации.

Договор аренды транспортного средства с экипажем должен быть заключен в обязательном порядке в письменной форме и это совершенно не зависит от срока использования. Арендодатель обязан в течение всего срока договора аренды поддерживать надлежащее состояние сдаваемого в аренду автотранспорта. Это включает в себя производство текущего наряду с капитальным ремонтом, а также предоставление необходимых инструментов (таблица 1).

Таблица 1 – Обязательные и дополнительные условия договора

Услуги договора	Дополнительные условия договора	Обязательные пункты договора
Услуги, которые предоставляются арендатору арендодателем в части управления и технической эксплуатации транспортного средства	Договор аренды автотранспортного средства с экипажем (водителем) может предусматривать более широкий спектр услуг, предоставляемых арендатору	Арендатор обязан обеспечивать нормальную эксплуатацию и безопасное использование в соответствии с целями аренды, которые указаны в договоре аренды.
Члены экипажа	Они обязаны неукоснительно выполнять распоряжения арендодателя, касающиеся управления и технической эксплуатации транспортного средства, и распоряжения непосредственного арендатора, в соответствии с правилами коммерческой эксплуатации автотранспортного средства.	Должны являться сотрудниками арендодателя
Экипаж (водитель) транспортного средства и уровень его квалификации	Если обязательными сторонами такие требования не установлены, то должны соответствовать требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства согласно правилам договора	Должны соответствовать обязательным для сторон условиям договора

Продолжение таблицы 1

Услуги договора	Дополнительные условия договора	Обязательные пункты договора
Обязанность по страхованию транспортного средства или страхованию ответственности за возможный ущерб		Возлагается на арендодателя в тех случаях, когда такое страхование является обязательным по закону или договору аренды
Расходы по оплате труда экипажа (водителя), а также расходы по их содержанию	Если договором аренды не предусмотрено что-либо иное, то несет лично арендодатель	Как правило, арендатор обязан нести расходы, которые связаны с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, сюда включают расходы на топливо и другие материалы, потребляемые в ходе эксплуатации, равно как и оплату различных сборов.
Коммерческая эксплуатация арендованного транспортного средства		Арендатор вправе заключать с третьими лицами договоры на перевозки и иные договоры без согласия арендодателя от своего имени в том случае, если это не противоречит целям использования автотранспортного средства, что может быть указано в договоре аренды
Сдавать автомобиль в субаренду	Если договором аренды транспортного средства с экипажем не предусмотрено что-либо иное, арендатор вправе без согласия непосредственного арендодателя	
Ответственность за ущерб	Он имеет право предъявить к арендатору регрессный иск о возмещении сумм, выплаченных потерпевшим, если докажет, что ущерб был причинен по вине самого арендатора.	Причинённый третьим лицам арендованным автотранспортным средством, какими-либо механизмами автомобиля, его устройствами, либо оборудованием, несёт сам арендодатель
В случае утраты или повреждения арендованного транспортного средства		Арендатор обязан возмещать арендодателю причиненный им ущерб, если последний докажет, что утрата или повреждение автотранспортного средства стали следствием обстоятельств, за которые непосредственно арендатор несет ответственность

В соответствии со статьёй 621 ГК РФ арендатор имеет также следующие права.

1. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

2. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

Разумеется, можно назвать и требование о том, что договор аренды транспортного средства без водителя должен непременно быть заключён в письменной форме, независимо от того срока, на который данный автомобиль будет арендован. Правила регистрации таких договоров, которые определены пунктом 2 статьи 609 ГК РФ, к названному Договору аренды не применяются.

В обязанности арендатора входит необходимость поддерживать удовлетворительное состояние арендованного автомобиля, а также производить как текущий, так и капитальный ремонт за счёт собственных средств на срок действия аренды авто без экипажа, то есть без водителя.

В течение срока действия договора лизингополучатель управляет арендованным транспортным средством самостоятельно и управляет им как в коммерческом, так и в техническом плане [34, с. 158].

Глава 59 ГК РФ указывает на то, что вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда.

Вред, причиненный правомерными действиями, подлежит возмещению в случаях, предусмотренных законом. В возмещении вреда может быть отказано, если вред причинен по просьбе или с согласия потерпевшего, а действия причинителя вреда не нарушают нравственные принципы общества.

Подводя промежуточный итог исследования законных актов и литературных источников, можно сказать следующее. При аренде транспортного средства с водителем арендодатель обязан самостоятельно предоставлять услуги по управлению транспортным средством и его технической эксплуатации, либо самостоятельно, либо с привлечением специалистов других компаний. Об этом говорится в статьях 632, 635 ГК России. В договоре аренды транспортного средства без экипажа такой обязанности арендодателя нет, об этом сказано в статье 642 ГК.

Договор аренды транспортного средства, в отличие от договора проката, не является публичным договором в соответствии с требованиями части 3 статьи 626 ГК РФ, то есть арендодатель совсем не обязан предоставлять транспортное средство в аренду всем тем, кто к нему будет обращаться. Кроме того, если договор аренды будет заключаться на срок до 1 года (пункт 1 статьи 627 ГК РФ), то договор аренды транспортного средства может быть заключён на любой срок.

2.2 Договор аренды здания, сооружения

Правовая концепция договора аренды зданий и сооружений содержится в Гражданском Кодексе Российской Федерации. В соответствии с пунктом 1 статьи 650 Гражданского Кодекса Российской Федерации «По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать арендатору за плату во временное владение и пользование или во временное пользование здание или сооружение». Однако законодатель не закрепил в Гражданском Кодексе РФ юридического определения зданий и сооружений, более того, не проводит различий в правовом регулировании между этими объектами, поэтому в современной юридической литературе ученые неоднократно предпринимали попытки предложить правовую концепцию строительства и застройки. Но, несмотря на это, некоторые законы страны дают понятие зданий, но оно носит более технический характер.

Аренда зданий и сооружений носит двусторонний, согласованный и доходный характер [35, с. 455]. Данное соглашение носит компенсационный характер в силу общего определения договора аренды, содержащегося в статье 606 Гражданского Кодекса, поскольку определение договора аренды зданий и сооружений в части 1 статьи 650 Гражданского кодекса не содержит указания на возможность его возмещения. Кроме того, статья 654 Гражданского Кодекса устанавливает обязательное условие данного договора в виде арендной платы.

В юридическом смысле понятие здания и сооружения определяется через категорию недвижимости, а с общей точки зрения – через категорию имущества, которая определяется индивидуальными характеристиками (таблица 2).

Таблица 2 – Отличия недвижимых объектов аренды

Отличительные особенности объектов договора аренды	
здания и сооружения	иное имущество
недвижимость	неподвижны по своей природе
фундаментальная привязанность к конкретному земельному участку	имеют природное происхождение
конструктивный расчёт на долгосрочную эксплуатацию	
историческая, художественная ценность (особенно это касается памятников истории и культуры)	

Кроме того, следует отметить еще одну отличительную черту зданий и сооружений, эти объекты создаются людьми, то есть искусственно возводятся, что позволяет отличать их от объектов недвижимости, которые являются таковыми по своей природе (например, горы и скалы).

Это еще не конец отличительных признаков, также следует отметить, что здания и сооружения должны быть уже использованы или могут быть использованы по назначению, и поэтому их строительство должно быть завершено.

Также необходима очень сильная связь между зданием и земельным участком, так как перемещение данного объекта без причинения ему несоразмерного ущерба считается невозможным. Это отличает здания и сооружения от других зданий, таких как палатки, киоски, ларьки, которые даже не являются недвижимостью.

Среди признаков существует признак независимости зданий и сооружений, то есть, они должны стоять отдельно. По этому признаку они отличаются от жилых и нежилых помещений, встроенных и пристроенных помещений, аренда которых не должна регулироваться специальными правилами аренды зданий и сооружений. Развитая практика идентификации нежилых помещений со зданиями считается неправильной, необходимо внести изменения в Гражданский Кодекс Российской Федерации и дополнить раздел «Аренда» специальными нормами, которые будут посвящены нежилым помещениям, отражая их специфику.

Непосредственным отличие здания от сооружения состоит в том, что здание может иметь жилое или нежилое назначение, а сооружение – лишь нежилое.

Отметим также, что 1 сентября 2015 года новая редакция статьи 222 ГК РФ вступила в силу (статьи 1, 3 Федерального закона от 13.07.2015 года № 258–ФЗ). Согласно пункту 1 указанной нормы самовольной постройкой будет считаться здание, сооружение или любое иное строение, возведенное, созданное на земельном участке, который не был предоставлен в должном порядке или разрешённое использование, которого, не позволяет строительства на нем какого-либо объекта, либо возведенное или созданное без получения нужных разрешений, либо с нарушением градостроительных и строительных правил и норм [36, с. 24–29].

По статье 432 Гражданского Кодекса, предмет является существенным условием любого договора и должен быть согласован. Рассмотрим ниже, что согласно аренде зданий или сооружений является существенным условием.

Применительно к аренде зданий и сооружений, кроме предмета (объекта), весьма существенным условием является также размер оплаты.

Подвергнем анализу первое центральное условие – предмет.

В соответствии со статьей 650 Гражданского Кодекса Российской Федерации по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать здание или сооружение арендатору во временное владение и пользование или только во временное пользование. Исходя из этой нормы, а также общих положений об аренде (статьи 606, 607 ГК РФ), следует вывод – предметом договора аренды здания или сооружения становится передаваемое по нему имущество.

Однако юридическая литература выражает различные мнения о том, что является предметом договора аренды, в том числе о том, что кроме имущества, предметом договора аренды являются также действия сторон по его передаче и принятию.

Для того чтобы правильно согласовать предмет договора аренды, обязательно нужно уточнить данные, которые позволили бы идентифицировать имущество (объект аренды), которое будет передано арендатору.

Информация, касающаяся цели договора аренды зданий и сооружений, должна содержать точные сведения о сдаваемом в аренду имуществе. При этом нужно принять во внимание статью 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой предусмотрен тот факт, что при отсутствии интересующей информации о передаваемом в договор имуществе, данный договор не будет считаться заключённым, так как будет считаться, что стороны не смогли договориться об условиях, что является бесспорно существенным [37, с. 48–53].

Следует отметить, что практика признает предоставление части здания или сооружения в аренду, хотя, если следовать буквальному толкованию статьи 650 ГК РФ, такая возможность неоднозначна. В соответствии с точным смыслом комментируемой статьи, именно здание или сооружение должно быть сдано в аренду, а не его часть.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что применение судами положений об аренде зданий и сооружений к аренде части зданий и сооружений является в правовом отношении некорректным. Необходимо внести изменения и дополнения в Гражданский Кодекс Российской Федерации, которые будут содержать положения об аренде зданий и сооружений частично. В частности, должны быть перечислены все необходимые требования к описанию этого объекта договора.

Субъектами договора аренды здания (сооружения) в отличии от договора лизинга здания или сооружения становятся 2 стороны (арендодатель и арендатор) (ст. 606 ГК РФ). Субъектами договора лизинга здания или сооружения являются 3 стороны (лизингодатель, лизингополучатель и продавец)

(статья 4 Федерального Закона от 29.10.1998 года № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», статья 665 ГК РФ).

Статья 650 Гражданского Кодекса Российской Федерации посвящена договору аренды здания или сооружения. По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Правила настоящего параграфа применяются к аренде предприятий, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об аренде предприятия.

Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от принятия имущества.

При прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи (статья 655 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

В отличие от договора аренды предприятия, здания и сооружения сдаются в аренду по договору аренды здания (сооружения) (часть 1 статьи 650 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Передача прав владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и другими природными ресурсами, производится в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами (часть 1 статьи 656 ГК РФ).

2.3 Договор аренды предприятия

Статья 658 ГК РФ устанавливает, что договор аренды предприятия заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами. Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Там же указано, что несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность [38, с. 34–37].

Процедура передачи арендованного предприятия детально обозначена в статье 659 ГК. Отмечено, что передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту.

Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия. Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом (статья 660 ГК).

Особо отмечено, что арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды предприятия поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт.

Равно как и то, что на арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, если иное не предусмотрено договором, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества (статья 661 ГК РФ).

ГК РФ Статья 662 «Внесение арендатором улучшений в арендованное предприятие» гласит следующее.

1. Арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

2. Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость таких улучшений, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при

осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

Немаловажным являются правила статьи 663 ГК о последствиях недействительных сделок: правила настоящего Кодекса о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору аренды предприятия, если такие последствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам.

Статья 664 уточняет детали возврата арендованного предприятия. Отмечено, что при прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных статьями 656, 657 и 659 настоящего Кодекса. Подготовка предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является в этом случае обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

Нелегко рассматривать права собственности и права общественного интереса, передаваемые арендатору, как арендованные активы в самом прямом смысле этого слова, здесь необходимы специальные правила.

Исходя из состава этих активов, нужно не упускать из виду, что договор аренды компании сам по себе сложен, в нём отражены некоторые правовые аспекты взаимоотношений, однако отличные от договора аренды. Поэтому в таком соглашении должны учитываться соответствующие условия с учетом специфики регулируемых отношений и содержания правовых норм, которые ими регулируются. Лишь некоторые особенности взаимоотношений, складывающиеся при аренде предприятия, также нашли отражение в законе [39, с. 22–27].

Часть 1 статьи 656 Гражданского Кодекса уточняет условия, при которых по договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Передача прав владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и другими природными ресурсами, производится в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами.

Существует правило о переводе долговых обязательств компании. Статья 657, к примеру, гласит, что кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, должны быть до его передачи арендатору письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду.

Кредитор, который письменно не сообщил арендодателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков.

Кредитор, который не был уведомлен о передаче предприятия в аренду в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду.

После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора.

ГК РФ Статья 391 предусматривает условия и форма перевода долга. Наше внимание акцентировано на следующем.

1. Перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен по соглашению между первоначальным должником и новым должником.

В обязательствах, связанных с осуществлением их сторонами предпринимательской деятельности, перевод долга может быть произведен по соглашению между кредитором и новым должником, согласно которому новый должник принимает на себя обязательство первоначального должника.

2. Перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным.

Разумеется, если кредитор дает предварительное согласие на перевод долга, этот перевод считается состоявшимся в момент получения кредитором уведомления о переводе долга.

3. При переводе долга по обязательству, связанному с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, в случае, предусмотренном абзацем вторым пункта 1 настоящей статьи, первоначальный должник и новый должник несут солидарную ответственность перед кредитором, если соглашением о переводе долга не предусмотрена субсидиарная ответственность первоначального должника либо первоначальный должник не освобожден от исполнения обязательства. Первоначальный должник вправе отказаться от освобождения от исполнения обязательства.

Важно на наш взгляд, что к новому должнику, исполнившему обязательство, связанное с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, переходят права кредитора по этому обязательству, если иное не предусмотрено

соглашением между первоначальным должником и новым должником или не вытекает из существа их отношений.

4. К форме перевода долга соответственно применяются правила, содержащиеся в статье 389 настоящего Кодекса.

Перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен по соглашению между первоначальным должником и новым должником.

В обязательствах, связанных с осуществлением их сторонами предпринимательской деятельности, перевод долга может быть произведен по соглашению между кредитором и новым должником, согласно которому новый должник принимает на себя обязательство первоначального должника.

Перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным.

Если кредитор дает предварительное согласие на перевод долга, этот перевод считается состоявшимся в момент получения кредитором уведомления о переводе долга.

При переводе долга по обязательству, связанному с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, в случае, предусмотренном абзацем вторым пункта 1 настоящей статьи, первоначальный должник и новый должник несут солидарную ответственность перед кредитором, если соглашением о переводе долга не предусмотрена субсидиарная ответственность первоначального должника либо первоначальный должник не освобожден от исполнения обязательства. Первоначальный должник вправе отказаться от освобождения от исполнения обязательства.

К новому должнику, исполнившему обязательство, связанное с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, переходят права кредитора по этому обязательству, если иное не предусмотрено соглашением между первоначальным должником и новым должником или не вытекает из существа их отношений. К форме перевода долга соответственно применяются правила, содержащиеся в статье 389 настоящего Кодекса.

Закон исключает возможность использования иных способов письменного оформления такого договора, указанных в части 2 статьи 434 Гражданского Кодекса, то есть обмен письмами и тому подобное: договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа (в том числе электронного), подписанного сторонами, или обмена письмами, телеграммами, электронными документами либо иными данными в соответствии с правилами абзаца второго пункта 1 статьи 160 настоящего Кодекса.

Разумеется, сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами.

Письменная форма сделки считается соблюденной также в случае совершения лицом сделки с помощью электронных либо иных технических средств, позволяющих воспроизвести на материальном носителе в неизменном виде

содержание сделки, при этом требование о наличии подписи считается выполненным, если использован любой способ, позволяющий достоверно определить лицо, выразившее волю. Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон может быть предусмотрен специальный способ достоверного определения лица, выразившего волю.

Важно, что двусторонние (многосторонние) сделки могут совершаться способами, установленными пунктами 2 и 3 статьи 434 настоящего Кодекса.

Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и тому подобное), и предусматриваться последствия несоблюдения этих требований. Если такие последствия не предусмотрены, применяются последствия несоблюдения простой письменной формы сделки (требования пункта 1 статьи 162).

Кодексом установлено, что арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Конечно же, договор субаренды не может быть заключён на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами (пункт 2 статьи 615 ГК РФ).

В соответствии со статьёй 660 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия. Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость [40, с. 35–39].

Статья 661 ГК прямо указывает на то, что арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды предприятия поддерживать

предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт.

Также по правилам данной статьи на арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, если иное не предусмотрено договором, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

Решение об освобождении арендодателя от возмещения указанных расходов принимается судом. При обращении в суд арендодатель должен доказать, что арендатор понес непропорционально большие расходы на модернизацию товара и фактическое увеличение его полезной продуктивности.

По окончании срока аренды имущество должно быть возвращено владельцу. Имущество должно быть возвращено в том объёме, с теми возможностями, которые имелись на момент начала аренды, с соответствующими правами и обязанностями. Процедура реституции имущества решает вопросы перехода задолженности от арендатора к собственнику имущества, урегулирования отношений с кредиторами и иными лицами [41, 42]. Возврат имущества осуществляется на базе документа, подписанного обеими сторонами. Подготовительные мероприятия компании, подлежащие возврату арендодателю, включают подготовку и представление передаточного акта, и возлагаются на арендатора и осуществляются за его счёт, если иное не предусмотрено законом либо договором.

Следует отметить, что расширение практики лизинга промышленных комплексов и повышение их эффективности использования требуют более жёсткого регулирования таких отношений, а также устранения пробелов и лазеек в законодательных актах и документах.

2.4 Договор финансовой аренды (лизинга)

Договор финансовой аренды (лизинга) – является договором гражданско-правовым, согласно которому лизингодатель обязуется приобрести у продавца конкретное имущество и принять его во владение и пользование на установленный срок за оплату для коммерческих целей [43, с. 14–15].

Договор финансовой аренды подробно рассмотрен в параграфе 6 главы 34 Гражданского Кодекса Российского государства.

Начальные положения даны в статье 665 «Договор финансовой аренды». По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца.

Разумеется, договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем.

Особенности договора финансовой аренды (договора лизинга), заключаемого государственным или муниципальным учреждением, устанавливаются Федеральным законом от 29 октября 1998 года № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)».

Статья 666 ГК гласит, что предметом договора финансовой аренды могут быть любые не потребляемые вещи, кроме земельных участков и других природных объектов.

Арендодатель, приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу. Об этом говорится в Статье 667 «Уведомление продавца о сдаче имущества в аренду».

Статья 668 «Передача арендатору предмета договора финансовой аренды» предусматривает следующее.

1. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, имущество, являющееся предметом этого договора, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего.

2. В случае, когда имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды, не передано арендатору в указанный в этом договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Гражданский Кодекс также предусматривает риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества. В этом случае он переходит к арендатору в момент передачи ему арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором финансовой аренды (статья 669 ГК РФ).

Разумеется, ещё одним важным пунктом в рассмотрении финансовой аренды, по нашему мнению, является ответственность продавца (статья 670).

1. Арендатор вправе предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды, требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем, в частности в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки, и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом. При этом арендатор имеет права и несет обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом для покупателя, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. Однако арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя. В отношениях с продавцом арендатор и арендодатель выступают как солидарные кредиторы (статья 326).

2. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, арендодатель не отвечает перед арендатором за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на арендодателе. В последнем случае арендатор вправе по своему выбору предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи,

как непосредственно продавцу имущества, так и арендодателю, которые несут солидарную ответственность.

Выводы по разделу 2

Подводя итог тому, что было сказано в главе второй нашего исследования, нужно отметить, что договор аренды является документом о срочном пользовании какой-либо движимой либо недвижимой ценности.

Анализ источников специальной цивилистической литературы убедительно демонстрирует нам, что предмет особого внимания известных российских ученых–цивилистов – вопрос аренды и её характер. Подробно рассмотрены в источниках отдельные виды самостоятельных договорных обязательств: аренда зданий, оборудования, компаний, транспортных средств, финансовый лизинг и так далее.

Договоры лизинга должны заключаться по разным видам договоров, поскольку правила предусматривают особые условия реализации прав лизингополучателя, которые существенно отличаются от общих условий всех остальных договоров аренды недвижимого имущества. Аренда земли и лесов делится на независимые договоры аренды. Сельскохозяйственное и лесное законодательство предусматривает ряд конкретных прав и обязанностей сторон, а также особый порядок их реализации и исполнения с учетом специфики арендованного имущества.

3 АНАЛИЗ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ, СВЯЗАННЫХ С АРЕНДОЙ

3.1 Проблемы совершенствования института аренды в Российской Федерации

Говоря о проблемах совершенствования института аренды в нашей стране, нельзя не упомянуть Концепцию развития гражданского законодательства Российской Федерации (Концепция), которая подготовлена на основании Указа Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации».

Названная нами Концепция исходит из того, что за время, прошедшее с начала 90-х годов прошлого столетия, в России, в основном, сложилось экономически, социально и логически обоснованное, и в целом оправдавшее себя современное гражданское законодательство. Основой и ядром этого законодательства стал Гражданский кодекс Российской Федерации 1994–2006 гг. (Гражданский кодекс, ГК) – система принципиальных и наиболее важных правовых норм, являющихся в значительной части общими для всего гражданского законодательства и в определенной части – для российского законодательства вообще (нормы о субъектах гражданского права, о собственности, о защите нематериальных благ и др.).

Разумеется, что в условиях демократического правового государства свобода и многовариантность экономического поведения участников гражданского оборота с самого начала предопределили в новом гражданском законодательстве России многообразие опосредующих этот оборот правовых норм и используемых в нем правовых средств. Однако в последующие годы обширная практика применения этого законодательства судами показала, что многие общие положения ГК нуждаются в дополнениях и детализации, отсутствие которых не может быть восполнено судебным толкованием.

Кроме того, отмечено, что интенсивное развитие экономики вообще и финансового рынка в особенности требует адекватного этому развитию регулирования ценных бумаг и финансовых сделок. Научно-технический прогресс вообще и непрерывно нарастающие возможности использования информационно-телекоммуникационных сетей в частности диктуют необходимость постоянного совершенствования законодательства о правах на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальных правах). Активные и результативные усилия, предпринятые в последние годы в рамках Европейского Союза по развитию коллизионного права, побуждают к сопоставимым изменениям отечественного международного частного права [44, с. 4].

Во-первых, хотим обратить ваше внимание на то, что следует понимать, что недостаток единой правоприменительной практики обусловлено различным подходом к определению конфликтующих пропорций, что обычно связано с

использованием различных средств защиты. Об этом свидетельствует приведённый ниже пример.

Общество «А» обратилось в суд с иском о взыскании с общества «Б» неустойки в результате просрочки оплаты арендной платы.

В обоснование иска истец сослался на договор аренды нежилого помещения, текст которого также содержал и условие о неустойке (пени) в соответствии со статьей 331 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С целью прекращения договорных отношений, сторонами было подписано соглашение о расторжении спорного договора аренды, предусматривающее следующие, кроме прочих, условия: арендатор оплачивает задолженность по арендной плате в определенный срок, арендодатель в свою очередь не имеет никаких претензий к арендатору по сумме и срокам оплаты арендной платы и отказывается от пени и любых других платежей (компенсации и др.), в том числе предусмотренных договором аренды и ГК РФ.

При этом часть задолженности ответчик оплатил позже, нежели оговорено сторонами соглашения, чем нарушил его условия. Возражая против исковых требований, ответчик сослался на условия названного соглашения о расторжении договора аренды, в частности об отказе арендодателя от взыскания неустойки (пени).

Вместе с тем в силу пункта 2 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом, следовательно, не является основанием для отказа в удовлетворении заявленных в исковом порядке требований о взыскании неустойки.

Заключив спорное соглашение, стороны добровольно взяли на себя обязательство, которое не исполнено со стороны арендатора надлежащим образом. Неисполнение обязательства препятствует другой стороне на реализацию права по взысканию штрафных санкций.

Таким образом, отказ от взыскания неустойки возможен только в том случае, если должник исполнил в срок обязанность по оплате.

При этом, в связи с подписанием соглашения о расторжении договора, обязательства ответчика по погашению долга не прекратились (статья 407 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Правовая суть обеспечения обязательства заключается в том, что сторона, кроме прав по основному обязательству, наделяется также дополнительными правами, которыми она может воспользоваться в случае неисполнения должником основного обязательства или в других случаях, предусмотренных законом или договором.

Ссылаясь на условия соглашения, ответчик не учитывает, что, заключая соглашение и отказываясь от взыскания штрафных санкций, истец рассчитывал на добросовестное исполнение ответчиком условий договора, в том числе, своевременной оплаты.

Вместе с тем в рассматриваемом случае должник, ожидаемое поведение которого при добросовестной реализации прав и обязанностей предполагает соблюдение прав и законных интересов другой стороны спора условия соглашения исполнил ненадлежащим образом, что не должно служить препятствием для реализации права истца на получение соответствующих платежей.

Судом апелляционной инстанции решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Ясный ответ на этот вопрос не может быть найден в проекте концепции «собственности». В проекте также делается вывод, что Гражданский кодекс Российской Федерации не проводит строгого разделения между правами собственности и другими гражданскими правами и что многие принудительные права в настоящее время имеют уникальные характеристики, присущие имущественным правам. Таким образом, отличительной особенностью имущественных прав – являются обязательные правоотношения по договору аренды (статья 617 ГК РФ), арендная плата и пожизненное заключение соглашения с иждивенцами (статья 586 ГК РФ). Кроме того, следует отметить, что любой участник обязательных правоотношений имеет право собственности и средства правовой защиты (статья 305 Гражданского кодекса Российской Федерации). Поэтому в проекте предлагается ограничить применение норм права собственности другими субъективными (или только принудительными) гражданскими правами (пункт 2.5 раздела «Общие положения о правах собственности»).

Ко всем видам арендной платы применяются общие правила аренды, содержащиеся в статье 1 главы 34 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено статьями 2–6 главы 34 Гражданского кодекса (например, статьи 634, 644 и 661 Гражданского кодекса предусматривают иное распределение прав на ремонт арендованного имущества, чем статья 616). Кроме того, все виды договоров лизинга подпадают под действие положений общей части обязательного законодательства и, как минимум, под действие общих положений Гражданского кодекса в случае наличия пробелов в общих положениях договоров аренды в целом.

Всё это ставит перед правоохранительными органами следующие проблемы.

1. Отсутствие единого признака классификации договоров аренды в Гражданском кодексе. Таким образом, законодатель оставляет договоры аренды менее конкретными, чем те, о которых говорится в пунктах 2–6 главы 34 ГК, без какого-либо специального регулирования. Примером таких «компромиссных решений» может служить информационное письмо от 1 июня 2000 года № 53 президиума ВАС РФ, которое уместно с точки зрения своевременности, но не содержит недостатка правовой логики, вытекающего из полного разъяснения части 2 статьи 651 ГК РФ.

2. «Пересечение» отдельных видов договоров аренды и договоров аренды для отдельных видов имущества: аренды здания, проката транспортного средства.

Возникает вопрос о том, какие пункты главы 34 Гражданского Кодекса нужно к ним применять в порядке приоритета.

3. Применение к отдельным видам договоров аренды норм требования другого специального законодательства: Воздушного, Земельного, Лесного и Водного кодексов, отдельных положений Федерального закона от 27 февраля 2003 года № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта», Закона «О недрах», «Об объектах культурного наследия». Кроме того, Закон о защите прав потребителей, Закон о лизинге и тому подобное [45, с. 27–31].

Поскольку другие законы не предусматривают, что данный стандарт имеет преимущественную силу перед нормами главы 34 Гражданского кодекса, он не может противоречить общему принципу второго абзаца статьи 2, 3 Гражданского кодекса. Если другой закон устанавливает новую норму, не включенную в Гражданский кодекс, противоречия не возникает: действует другой закон. Если другой закон содержит нормы, отличные от норм Гражданского кодекса, применяется Гражданский кодекс, кроме тех случаев, когда сам Гражданский Кодекс содержит ссылки на другие законодательные акты.

Следуя этой логике, например, договор аренды здания, являющегося памятником истории и культуры, должен быть упорядочен в следующей последовательности [46, 49]:

- 1) статьи ГК о лизинговом договоре;
- 2) статьи ГК об аренде зданий и сооружений;
- 3) статьи ГК об аренде;
- 4) общие положения ГК;
- 5) статьи ГК о договорах;
- 6) статьи ГК об обязательствах;
- 7) Закон об объектах культурного наследия в части, не противоречащей Гражданскому Кодексу;
- 8) Закон о лизинге в части, не противоречащей Гражданскому Кодексу.

Последовательное правовое регулирование действует в том случае, если соответствующая норма не находится на предыдущем «этапе».

Много вопросов возникает в связи с недостатками регулирования предварительного договора аренды [47, с. 17].

Приведём пример. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 11.05.2010 по делу № А75–7449/2009.

Как следует из материалов, между сторонами заключён договор хранения, в соответствии с которым ООО (хранитель) обязался хранить имущество, переданное МУП (поклажедатель), в целях обеспечения его сохранности и поддержания передаваемого имущества в рабочем состоянии, позволяющее использовать его в целях, для которых оно предназначено, и вернуть это имущество в сохранности.

Пунктом договора определено, что за использование переданного имущества ООО обязано ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным

перечислять на расчетный счет поклажедателя сумму в размере 150 000 руб. без НДС.

При этом судебные инстанции, проанализировав условия договора, пришли к выводу о том, что заключенный между сторонами договор является договором аренды, поскольку содержит все существенные условия, необходимые для договора данного вида [9, с. 13].

При этом обращается внимание на следующее. Договор аренды следует отличать от обязательства хранения, в котором хранителю предоставляется право возмездно пользоваться хранимой вещью. В последнем сочетаются элементы хранения и аренды. Основная направленность этого смешанного договора выражается в оказании услуг по обеспечению сохранности имущества, поскольку стороны вступают в правоотношение именно с этой целью. Предоставление права пользования предметом хранения лишь присоединяется к ней. Поэтому арендные правила могут применяться к такому договору лишь в части, не противоречащей нормам о хранении. При отграничении аренды от названного вида хранения первостепенное значение имеет то, на ком лежит обязанность по оплате полуденного блага (на передавшем имуществе, или на принявшем его во владение).

Становится очевидным, что права на недвижимость не могут возникать на основании предварительного договора.

Пример из судебной практики по спорам из договорных обязательств (Прекращение договора аренды в случае неисполнения арендодателем обязанности по обеспечению беспрепятственного пользования арендуемым имуществом не может рассматриваться в качестве основания для взыскания штрафа за расторжение договора по инициативе арендатора). Решением суда первой инстанции отказано в удовлетворении исковых требований общества (арендодателя) к предпринимателю (арендатору) о взыскании задолженности по договору субаренды нежилого помещения, встречные требования предпринимателя взыскании денежных средств удовлетворены.

Как следует из материалов дела, между сторонами заключен договор субаренды нежилого помещения, в котором согласованы все необходимые условия, а также закреплены положения об обеспечении исполнения обязательств. Во исполнение договора предпринимателем перечислен обществу страховой депозит.

В дальнейшем помещение было принято от арендатора собственником по акту приема-передачи.

Истец обстоятельство прекращения договора аренды с момента возврата помещения во владение собственника не оспаривает, а лишь настаивает на доводе, что такое прекращение арендных отношений произошло по вине арендатора, в силу чего обеспечительный платеж возврату арендатору не подлежит.

Ответчик ссылается на неисполнение арендодателем обязанности по беспрепятственному доступу в арендованное помещение, невозможность

использования помещения, а, следовательно, отсутствие оснований для удержания перечисленного страхового депозита в части, превышающей размер задолженности.

Материалами дела подтверждены обстоятельства невозможности пользования арендуемым имуществом.

Согласно статьям 606, 614 Гражданского кодекса РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором.

В силу части 1 статьи 620 Гражданского кодекса РФ по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда: арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества.

Поскольку обязанность по обеспечению беспрепятственного пользования арендуемым имуществом лежит на арендодателе, именно последний отвечает за последствия возникновения данных обстоятельств.

По названным основаниям подлежат отклонению доводы истца о наличии у него права на удержание депозита по мотиву досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендатора.

Судом апелляционной инстанции решение оставлено без изменения.

Фактически, можно сказать, что суды в таких случаях считают критерий «исполнимости предварительного договора» существенным [50, с. 8].

Существует также противоположная позиция, заявители которой считают, что «допустимость предварительного договора» не должна оцениваться, поскольку речь идёт о действительности договора, а не о его заключении.

Эта позиция может быть поставлена под сомнение. Если лицу известно, что оно не имеет и не будет иметь прав на объект, предварительный договор может быть расценен как фальшивая сделка (часть 1 статьи 170 ГК РФ).

В заключение хотелось бы отметить, что в настоящее время «практика использования предварительных соглашений – это скорее победа сложной правовой логики над замороженной правовой структурой, что в принципе не означало такого использования вначале» [51, 52]. Очевидно, что правовое регулирование отношений с отложенным исполнением и будущим появлением прав должно развиваться и адаптироваться к потребностям рынка.

3.2 Основные направления совершенствования правового регулирования договора аренды

Внедрение различных видов лизинговых отношений в гражданское право привело к увеличению количества арбитражных споров в связи с неполным

уточнением состава арендуемой организации. Вот некоторые вопросы, связанные с проблемой регулирования арендных и лизинговых отношений.

Существует неопределённость в правовой квалификации закона о передаче прав аренды. Термин «передача» определён в части 2 статьи 615 Гражданского Кодекса Российской Федерации и определяется как «...права арендатора, с согласия арендатора, передать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу...». Необходимо также «передать» их для приведения в соответствие с содержанием статьи 423 Гражданского Кодекса Российской Федерации о возмездности [53, с. 14].

Если посмотреть на пункт 1 статьи 131 ГК РФ, то становится ясно, что регистрации подлежат следующие права: право на собственность, право на хозяйственное управление, право на управление, право на пожизненное наследственное имущество, право на постоянное пользование, ипотека, сервитут и другие права в случаях, предусмотренных законом. Российское гражданское законодательство классифицирует право на лизинг как обязательное право. Это означает, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации на срок более одного года. В соответствии со статьёй 651 (пункт 2) Гражданского кодекса Российской Федерации «договор аренды здания или сооружения, заключаемый на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с даты регистрации».

С учётом статьи 651 Гражданского Кодекса Российской Федерации можно сделать вывод, что данная статья не содержит нормы, регуливающей регистрацию прекращения действия зарегистрированного договора аренды недвижимого имущества. Название статьи содержит разделение на «Форма договора» и «Государственная регистрация». Определение термина «форма договора» в статье 158 Гражданского Кодекса Российской Федерации гласит, что он может быть «...устным или письменным (простым или заверенным)» и не содержит никаких ссылок на государственную регистрацию. Отсутствие правового механизма возврата регистрационного взноса при регистрации аренды в связи с её расторжением в связи с истечением срока её действия, соглашением сторон порождает иную практику в отношении необходимости регистрации договора о расторжении аренды.

Согласно пункта 1 статьи 606 Гражданского Кодекса Российской Федерации, «арендодатель обязуется предоставить арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование за плату имущество». Другими словами, если есть арендодатель и арендатор, то вопросов нет.

Бывают ситуации, когда арендодатель сдаёт квартиру в аренду двум арендаторам. В этом случае имеет смысл договорная структура, однако вопросы совместного владения и пользования арендованной квартирой не регулируются нашим законодательством. Исключением является аренда земельного участка с несколькими лицами на стороне арендатора в порядке, предусмотренном статьёй 36 Земельного Кодекса Российской Федерации. В соответствии со

статьей 6 пункт 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации к положениям о совместном владении и совместном пользовании применяются Положения о совместном владении и совместном пользовании в соответствии со статьёй 247 Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации [55, с. 39–44].

Положения законодательства об арендных договорах применяются к таким договорам и подлежат государственной регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации. В то же время, все здание загружено. Договор аренды недвижимого имущества, в котором арендодатель может использовать арендованный объект, может быть заключён, даже если между владельцем и пользователем завершён порядок совместной собственности и пользования объектом [56, с. 11–23].

В целях совершенствования действующего законодательства, регулирующего арендные отношения, необходимо внести соответствующие изменения в действующее гражданское законодательство.

Во-первых, следует признать, что нежилые помещения – это объекты, входящие в состав зданий и сооружений, поэтому аренда нежилых помещений должна регулироваться теми же стандартами, что и аренда зданий и сооружений, поскольку нежилые помещения имеют те же характеристики, что и здания: искусственное строительство, индивидуальность, независимость в отношении возможности их надлежащего использования, высокие затраты. В этой связи к отношениям аренды нежилых помещений должны применяться нормы главы 34 Гражданского Кодекса Российской Федерации «Аренда зданий и сооружений».

Во-вторых, если договор аренды не содержит полного перечня индивидуальных особенностей арендуемых помещений, но поведение сторон с момента заключения договора указывает на отсутствие споров между ними по поводу арендуемого объекта, состояние арендуемого объекта считается условным.

В-третьих, договор между сторонами договора аренды об изменении здания или сооружения, подлежащего государственной регистрации, регистрируется государством только в том случае, если такой договор изменяет содержание и условия обременения, установленные договором аренды.

Достаточно расторгнуть договор аренды зданий (сооружений) [57, 60] в связи с существенным нарушением его условий, если такое нарушение влечёт за собой возможность возникновения убытков в будущем. Поскольку обязанность по государственной регистрации договора аренды здания (сооружения),

заключаемого на срок более одного года, распространяется как на арендодателя, так и на арендатора, необходимо указать срок, в течение которого стороны обязаны подать заявление о государственной регистрации договора аренды. Рекомендуются установить санкцию в виде непризнания аренды сторонами за несоблюдение этого требования [59, с. 65–69].

Для осуществления вышеназванного могут быть рекомендованы следующие положения.

1. Изменить название главы 34 Гражданского Кодекса Российской Федерации «Аренда зданий и сооружений» на «Аренда нежилых помещений (зданий, сооружений, нежилых помещений)». Данное изменение распространяет действие положений данного пункта на отношения, связанные с арендой нежилых помещений на законодательном уровне.

2. Описать статью 650 (пункт 2) Гражданского Кодекса Российской Федерации следующим образом: «В рамках договора аренды нежилых помещений арендодатель обязуется передать нежилые помещения (нежилые помещения, здания и иные сооружения) во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору. Объект аренды на аренду нежилых помещений может быть изолирован, не предназначен для общественного пользования, только для помещения». Таким образом, вопрос об арендованном объекте здания (сооружения), которым могут быть исключительно нежилые здания, изолированные от других зданий, регулируется на законодательном уровне.

3. В целях обеспечения более эффективного применения стандартов по государственной регистрации договоров аренды зданий и сооружений необходимо распространить действие стандартов по государственной регистрации на договоры аренды зданий и сооружений, заключаемые на неопределённый срок и на срок менее одного года, которые были продлены на неопределённый срок непосредственно после одного года с даты заключения таких договоров, на тех же условиях. В связи с этим в пункт 2 статьи 651 Гражданского Кодекса Российской Федерации следует добавить следующее содержание: «Договор аренды здания или сооружения, заключённый на неопределённый срок или на срок менее одного года, продлённый на неопределённый срок после одного года с даты заключения договора на тех же условиях, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с даты регистрации».

Данное изменение порядка регистрации договора аренды позволяет, с одной стороны, регулировать отношения, связанные с заключением договоров аренды на неопределённый срок, а с другой – предоставлять юридические гарантии арендатору, продлившему договор аренды по истечении одного года.

Следующий пример. Если организация пользуется автомобилем, а по окончании рабочего дня ставит автомобиль в гараж арендодателю, то арендатор только пользуется автомобилем. В случае, если автомобиль ставиться в гараж арендатору, значит арендатор пользуется и владеет транспортным средством.

В статью 632 ГК РФ можно также внести изменения и изложить следующим образом: «по договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации или только услуги по управлению или услуги по технической эксплуатации в зависимости от соглашения сторон». Если в законодательство будет внесено данное изменение - это будет способствовать сокращению признания договоров аренды незаключёнными по надуманным основаниям, например, когда арендатор только пользовался транспортным средством, а не владел им.

Что касается ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» предлагаем дополнить статью 15 словами: «Арендатор несет ответственность за имущество в форме возмещения арендодателю невыплаченных регулярных платежей за период аренды с начисленными процентами и понесенными убытками в случае отказа от принятия арендованного имущества от продавца без уважительной причины». Предлагаем изложить пункт 2 статьи 18 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» в следующей форме: «Арендодатель не имеет права использовать арендованный актив для привлечения средств в виде залога, который в будущем на условиях договора лизинга будет приобретен». Считаем возможным включить в пункт 6 главы 34 Гражданского кодекса России статью 670 следующее содержание.

1. «В случае банкротства арендодателя арендатор сохраняет за собой право выкупить имущества и приобрести право собственности на условиях договора финансовой аренды (лизинга), если арендатор добросовестный плательщик лизинговых платежей. Арендные платежи должны перечисляться на счета банков для погашения обязательств лизингодателя по кредитам.

2. Срок оплаты за производство определяется соглашением сторон».

Также нами предусмотрены для внесения в существующее законодательство с целью его совершенствования следующие изменения.

1. Добавить в пункт 1 статьи 452 Гражданского Кодекса Российской Федерации следующий абзац: «Соглашения об изменении существенных условий или расторжении договора, подлежащего государственной регистрации, подлежат государственной регистрации».

2. Скорректировать арбитражную практику, согласно которой срок действия договора аренды здания (сооружения), определённый с первого числа каждого месяца текущего года до тридцатого (тридцать первого) числа предыдущего месяца следующего года, признаётся одним годом для целей применения пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации и договор подлежит государственной регистрации. В соответствии с обязательными положениями Гражданского Кодекса Российской Федерации по расчёту условий в этом случае, если срок договора аренды здания (сооружения) составляет менее одного года, такой договор аренды для здания (сооружения) не требует государственной регистрации.

3. Дополнить пункт 3 статьи 620 Гражданского кодекса Российской Федерации формулировкой: «Если арендатор заранее оплачивает арендную плату за предмет аренды, арендатор имеет право требовать её возврата, за исключением части, причитающейся арендодателю за пользование объектом до расторжения договора. Если арендованный объект не был предоставлен арендатору в пользование в нарушение договора или арендатор не смог воспользоваться им по вине арендодателя, арендатор имеет право потребовать возврата ранее полностью оплаченного арендодателем персонала».

Таким образом, данные предложения позволят решить проблемы, возникающие в судебной практике в рамках договоров аренды, связанные с наличием пробелов в гражданском законодательстве, неточностей в формулировках и определениях, противоречий между правовыми нормами, регулирующими порядок заключения и исполнения указанного договора.

Выводы по разделу 3

Для решения ряда проблем, связанных с предметом аренды, необходимо в современных условиях более строго придерживаться установленных законодательством формулировок определения объектов аренды, устанавливать более чёткие правила и пересматривать круг объектов, с которыми ежедневно сталкивается большое количество людей на практике.

Однако следует отметить, что некоторые изменения потребуют много времени для тщательного изучения всех вопросов, связанных с этой тематикой. Если в этой области будут предприняты все необходимые усилия, то удастся избежать конфликтов в различных областях применения арендованной недвижимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Изучив специальную литературу, мы пришли к выводу, что аренда имеет долгую историю развития, и чёткость правовой основы современности были заложены ещё во времена римского права. В годы существования Советского Союза гражданско-правовые нормы аренды всегда имели место в законодательно-правовых текстах, а собственно договор аренды рассматривали в качестве совершенно автономного гражданско-правового документа. В статье 1 «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде» (1989 год) было написано: Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, предприятиями (объединениями) и другими имущественными комплексами, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности».

В 1996 году был принят Гражданский кодекс в Российской Федерации. Кодекс стал тем документом, в тексте которого было детально включено комплексное правовое положение, прописаны основанные на взаимном регулировании прав сторон правоотношения по договору аренды.

Отметим тот факт, что и в современных условиях аренда является одним из наиболее распространённых соглашений гражданских взаимоотношений и документооборота. Все арендные отношения регулируются главой 34 ГК в Российской Федерации. В ней рассмотрены все виды аренды, учтены все детали, касающиеся заключения, исполнения, специфики и процедуры расторжения договоров аренды.

В ходе изучения нормативно-правовой и юридической литературы нами установлено, что Гражданский Кодекс в Российской Федерации всё же не содержит отдельного правового регулирования для арендатора. Правоведы указывают на тот факт, что в Гражданском Кодексе не детализированы требования к арендатору. По сути своей, арендатором может стать любой субъект гражданско-правовых отношений: дееспособный человек, всевозможная компания, а также любое юридическое лицо. Основная обязанность арендатора, которая обозначена в Кодексе и существенна для заключения договора аренды – это передача права собственности любого имущества к арендатору в том виде, которое удовлетворяет всем условиям аренды и предназначения объекта со всеми составляющими и сопроводительными материалами. Существенная обязанность арендатора – это, конечно же, оплата арендных платежей своевременно за срочное пользование арендованным объектом. Кроме того, предмет договора аренды (передача участка земли в срочное владение и пользование, за обязательную плату арендатору) подразумевает, что по сроку действия аренды, он относится к значимым условиям каждого из договоров аренды. Однако договоры аренды, в которых указанная сумма арендной платы, подлежащая уплате арендатором, не является фиксированной, вопреки общим правилам о значимых условиях, не могут стать неприемлемыми.

1. Первая проблема носит слишком общий характер в части регулирования процесса заключения одного из перечисленных видов арендных договоров для некоторых видов недвижимости. Любые существующие виды аренды, обозначенные в Кодексе, регулируются общими правилами и правилами для всех видов аренды. Отсутствует достаточное количество обозначенных специфических черт для конкретного вида аренды.

2. Отсюда исходит следующая проблема – смешение понятий и характеристик арендных договоров при заключении конкретного вида соглашения.

3. Третья проблема заключается в том, что существуют определённые трудности в области применения норм разделов 1 и 2–6 главы 34 Гражданского Кодекса Российской Федерации к некоторым видам договоров аренды и аренды некоторых видов имущества, регулируемых другими законодательными документами (не Гражданским Кодексом в Российской Федерации).

Много вопросов в правоприменительной среде возникают в связи с отсутствием регулирования соглашений, заключённых до заключения договора аренды.

Именно поэтому нами отмечено, что, хотя в Гражданском Кодексе дано детальное описание всех положений, касающихся аренды, всё же со временем возникают вопросы правового характера относительно заключения, реализации и расторжения конкретного договора аренды. Анализ правоприменительной практики также говорит о противоречиях судебных решений, относящихся к договорам аренды.

По итогам нашего исследования нами выявлены проблемные места в институте аренды в Российской Федерации, сформулированы предложения по совершенствованию законодательной базы, корректированию формулировки отдельных статей Гражданского Кодекса, касающихся арендных взаимоотношений субъектов Гражданского права в Российском государстве.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Законодательно-нормативные документы:

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. // Собрание законодательства РФ. – 2014 – № 31 – ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ (ред. от 30.11.2011) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14–ФЗ (ред. от 30.11.2011) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131–ФЗ (ред. от 06.12.2011 г.) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 40. – Ст. 3822.
5. Федеральный закон от 14.11.2002 г. № 161–ФЗ (ред. от 30.11.2011 г.) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 48. – Ст. 4746.
6. Федеральный закон от 29.10.1998 г. № 164–ФЗ (ред. от 08.05.2010 г.) «О финансовой аренде (лизинге)» // Собрание законодательства РФ. – 02.11.1998 г. – № 44. – Ст. 5394.
7. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». – СПС «КонсультантПлюс».
8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Специальное приложение к «Вестнику ВАС РФ». – 2005. – № 12.
9. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 24.03.2009 г. № Ф04-1674/2009(2905-А70-16) по делу № А70-4551/2008 «Договор предоставления рекламных полей является договором об оказании услуг по использованию имущества. Исполнителю по такому договору предоставлено право на односторонний отказ от исполнения обязательств». – СПС «КонсультантПлюс».
10. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 02.04.2010 г. по делу № А32-5850/2009 Дело передано на новое рассмотрение, так как в материалах дела не имеется доказательств того, что изготовленные обществом торговые павильоны и павильоны, переданные по договору аренды, являются одними и теми же, а не аналогичными павильонами, изготовленными обществом и установленными по тем же названным улицам и в тех же указанных населенных пунктах. – СПС «КонсультантПлюс».
11. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с

применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 4.

12. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 марта 2010 г. по делу № А56-42657/2009. – СПС «КонсультантПлюс».

13. Определение Президиума ВАС РФ от 3 апреля 2009 г. № ВАС-402/09. – СПС «КонсультантПлюс».

14. «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации» (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 г.) // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 11.

15. Указ Президиума ВС СССР от 07.04.1989 г. № 10277-ХІ «Об аренде и арендных отношениях в СССР» // Ведомости ВС СССР. – 1989. – № 15. – Ст. 105.

16. Основы законодательства Союза ССР и Союзных республик об аренде (утв. ВС СССР 23.11.1989 № 810-1) // Ведомости ВС РСФСР. – 1989. – № 25. – Ст. 481.

Книги и статьи:

17. Абдулмажидов, С. Новый собственник новые правила / С. Абдулмажидов // ЭЖ–Юрист. – 2010. – № 34. – С. 2.

18. Андреев, Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика / Ю.Н. Андреев. – М.: Норма, 2016. – 129 с.

19. Брагинский, М.И. Договорное право. Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. 4–е изд. – М.: Статут, 2002. – 800 с.

20. Бычков, А. Один на всех... адрес / А. Бычков // ЭЖ-Юрист. – 2011. – № 26. – С. 9.

21. Вещные права: постановка проблемы и ее решение: сборник статей / Н.Н. Аверченко, В.А. Белов, К.А. Блинковский и др.; под ред. М.А. Рожковой. – М.: Статут, 2011. – 399 с.

22. Гражданское право: учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.В. Гутников и др.; под ред. О.Н. Садикова. – М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2007. – 608 с.

23. Кодолов, В.А. Гражданское право: курс-минимум: учебное пособие / В.А. Кодолов. – М.: Магистр, 2016. – 220 с.

24. Гражданское и торговое право капиталистических государств: учебник / под ред. Е.А. Васильева. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 1992. – 283 с.

25. Гунин, А.В. Договор субаренды в российском гражданском праве: общие положения / А.В. Гунин // Гражданское право. – 2011. – № 2. – С. 30–33.

26. Добрачев, Д. В. Некоторые проблемы практики разрешения споров, связанных с применением договора аренды земельного участка / Д. В. Добрачев // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2005. – № 1. – С. 158–173.

27. Долинская, В. В. Аренда: общие положения и проблемы правового регулирования / В. В. Долинская // Закон. – 2005. – № 3. – С. 3–11.

28. Дюкова, К. Новый порядок заключения договоров аренды публичного имущества / К. Дюкова // *Хозяйство и право*. – 2009. – № 2. – С. 65–71.
29. Еремкина, Т.А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте: дисс.... канд. юр. наук / Т.А. Еремкина. – М., 2008. – 169 с.
30. Захарьин, В.Р. Аренда: правовые вопросы и налогообложение / В.Р. Захарьин // *Экономико-правовой бюллетень*. – 2010. – № 7. – 176 с.
31. Иоффе, О.С. Обязательственное право: учебник / О.С. Иоффе. – М.: Юридическая литература, 1975. – 475 с.
32. Карапетов, А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве / А.Г. Карапетов. – М.: Статут, 2007. – 876 с.
33. Карасева, С.Ю. Обзор практики рассмотрения дел Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ / С.Ю. Карасева. – 2011. – СПС «КонсультантПлюс».
34. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть вторая / под ред. Т.Е. Абовой. – М.: Юрайт-Издат, 2003. – 312 с.
35. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2010. – 992 с.
36. Клюкин, Б. Д. Договор аренды земельного участка / Б. Д. Клюкин // *Закон*. – 2005. – № 3. – С. 24–29.
37. Кокоева, Л. Т. Объект как существенное условие договора аренды / Л.Т. Кокоева // *Журнал российского права*. – 2004. – № 7. – С. 48–53.
38. Кандауров, А.В. Односторонний отказ от исполнения, прекращения и расторжения договора аренды / А.В. Кандауров // *Законодательство и экономика*. – 2010. – № 3. – С. 34–37.
39. Короткова, О. И. Особенность договора аренды и его роль в сфере управления и распоряжения государственной собственностью / О.И. Короткова // *Законодательство и экономика*. – 2009. – № 7. – С. 22–27.
40. Кособродов, В. М. К вопросу о предмете договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения / В.М. Кособродов // *Законодательство и экономика*. – 2011. – № 9. – С. 35–39.
41. Корецкий, А.Д. Договорное право / А.Д. Корецкий. – Ростов-на-Дону: МарТ, 2005. – 298 с.
42. Курноскина, О.Г. Сделки с недвижимостью / О.Г. Курноскина. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юстицинформ, 2006. – 224 с.
43. Кузнецов, А. Арендатор на птичьих правах / А. Кузнецов // *Юридическая газета*. – 2011. – № 15. – С. 14–15.
44. Куцина, С. Движимая недвижимость / С. Куцина // *ЭЖ-Юрист*. – 2011. – № 45. – С. 4
45. Леонов, А.В. Удержание имущества должника по договору аренды недвижимости / А.В. Леонов // *Юрист*. – 2010. – № 4. – С. 27–31.
46. Мейер, Д.И. Русское гражданское право / Д.И. Мейер. – М.: Статут, 2003. – 645 с.

47. Молчанов, И. Услуги по перевозке или аренда: роковая черта в применении ЕНВД / И. Молчанов // Практический бухгалтерский учет. Официальные материалы и комментарии. – 2014. – № 9. – С. 25–29.
48. Мустафина, З.К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства в России и странах СНГ / З.К. Мустафина // Правовые вопросы строительства. – 2013. – № 1. – С. 17.
49. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – М., 2005. – 496 с.
50. Рахматулин, И. Корректировки арендной платы. Кого защищает российский законодатель? / И. Рахматулин // Юридическая газета. – 2011. – № 8. – С. 8.
51. Римское частное право: учебник / под ред. И.Б. Новицкого. – М., 1996. – 342 с.
52. Романец, Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: Монография / Ю.В. Романец. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2013. – 122 с.
53. Сарнаков, И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения / И.В. Сарнаков // Юрист. – 2006. – № 4. – С. 36–52.
54. Сергеев, А.П. Гражданское право / А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: Проспект, 2002. – 680 с.
55. Смирнов, А. Аренда. Сопутствующие риски / А. Смирнов // Жилищное право. – 2010. – № 7. – С. 39–44.
56. Сухов, О.В. Анализ судебной практики по аренде / О.В. Сухов // Жилищное право. – 2010. – № 8. – С. 11–23.
57. Утка, В. Аренда предприятия как имущественного комплекса / В. Утка // Хозяйство и право. – 1999. – № 11. – С. 12–19.
58. Федорова, Т. Интересы арендатора / Т. Федорова // ЭЖ-Юрист. – 2011. – № 12. – С. 16.
59. Халимовский, Ю.А. Предварительный договор аренды: спорные вопросы практики / Ю.А. Халимовский // Цивилист. – 2011. – № 1. С. 65–69.
60. Щукина, Л. Расторгнуть – по соглашению, отказаться – по закону / Л. Щукина // ЭЖ-Юрист. – 2011. – № 5. – С. 4–5.